

إجراءات حجج الاستحكام

د. حمد بن عبدالعزيز الخضيري*

* القاضي بالمحكمة العامة بالرياض.

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد:

فإن فقه الإجراءات القضائية من أهم ما يحتاجه القاضي في عمله، لأنه يمس التطبيق العملي للقضاء، فالقاضي بحاجة إلى معرفة إجراءات التقاضي التطبيقية، وما جرى به العمل في المحاكم حتى يكون على سنن واضحة ومعالم جلية في عمله القضائي، لأن القضاء يتكون من شكل وإجراء وموضوع، وقد كثرت البحوث والمؤلفات في مجال الموضوع والشكل، وأما الإجراء فلا تزال الدراسات -تأصيلاً وبحثاً فيه- قليلة، وقد أحببت المشاركة في قسم من أقسام الإجراءات القضائية الموجودة في محاكم المملكة العربية السعودية، وهو الإنهاءات المتعلقة بإثبات تملك العقار «حجج الاستحكام»، وقد قمت بما يلي:

أ - جمع الإنهاءات المتعلقة بحجج الاستحكام.

ب - بيان العمل الإجرائي التطبيقي لهذه الإنهاءات.

ج - ذكر الأنظمة والتعاميم المنظمة لذلك.

د - اقتراح صيغ للإثباتات في كل نوع.

هـ - ذكر مناهج القضاة وآرائهم.

وقد قصدت بذلك لـمَّ شتات الموضوع، وتقريب وجهات النظر، وتسهيل فهم هذه الإجراءات، وتيسير العمل بها، كما أني أشكر جميع القضاة الذين أمدوني باقتراحاتهم

وآرائهم وملحوظاتهم في ذلك، وأسأل الله العظيم أن تكون نافعة لي ولإخواني القضاة، والله ولي ذلك والقادر عليه.

وقد احتوى هذا البحث على تسعة عشر مبحثاً، وبيانها كالتالي:

المبحث الأول
ضوابط الاختصاص

١ - نظر حجج الاستحكام في محكمة بلد العقار، وإذا تغيرت الولاية المكانية وكانت الحجة مضبوطة فتكمل في محكمة الولاية الأولى (١).

٢ - المعارضة على حجة الاستحكام أثناء نظر الحجة تكون لدى ناظر الحجة في بلد العقار(٢)، أما المعارضة بعد خروج حجة الاستحكام فتكون دعوى تقام في بلد المدعى عليه(٣).

٣ - المعارضة على حجة الاستحكام بعد خروجها إذا كان المدعى عليه يسكن في بلد العقار تكون لدى مُصدِر الحجة إذا كان في المحكمة نفسها، وإلا فتكون لدى خلفه وتحسب له إحالة(٤).

٤ - تعديل الحجة «بزيادة أو نقص في المساحة أو الأطوال أو تعديل الحدود أو إضافة

---

(١) اللوائح التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية (٢٥٢/٢) المعدلة، والتعميم ذو الرقم ٣/١٧٩٥ في ١٤/٦/١٣٨٢هـ التصنيف ٢٢٥/١، وذو الرقم ٢/٢٩/ت في ٦/٣/١٤٠٣هـ التصنيف ٢٧٩/١ - ٢٨١.
(٢) اللوائح التنفيذية (٣٤/١٠/د) والتعميم ذو الرقم ٨/ت/١٢٤ في ٩/٨/١٤١٠هـ التصنيف ٣١٧/١ - ٣١٨.
(٣) اللوائح التنفيذية ٢٥١/٢، والتعميم ذو الرقم ٨/ت/١٢٤ في ٩/٨/١٤١٠هـ التصنيف ٣١٧/١ - ٣١٨.
(٤) اللوائح التنفيذية ٢٥١/٣.

إجابات الدوائر أو أرقامها أو تعديل الأسماء أو أرقام السجلات المدنية» يكون لدى مُصدِر الحجة إن كان على رأس العمل في المحكمة، وإلا فعند خلفه.

٥ - إذا تغيرت الولاية القضائية للعقار وطُلِب تعديل الحجة يقوم القاضي صاحب الولاية الأخيرة بالنظر في طلب التعديل، فإذا ثبت لديه التعديل فيهمش على الصك ثم يرسله إلى المحكمة التي صدر منها لنقل التهميش على سجله(٥).

٦ - إذا نقض الحكم في حجة الاستحكام وليس في المحكمة سوى القاضي ناظر الحجة، فيندب وزير العدل أحد القضاة لإكمال لازمها(٦).

٧ - إذا نقض الحكم في حجة الاستحكام مرتين فتنظر من محكمة التمييز(٧).

المبحث الثاني
حجج الاستحكام

ويشتمل على ستة مطالب:

المطلب الأول: التعريف:

طلب صك بإثبات تملك عقار - سواء أكان سكنياً أم زراعياً - في غير مواجهة خصم ابتداء، ولا يمنع من سماع الدعوى بالحق الخاص متى وجدت(٨).

وتكثر في منطقة مكة المكرمة والمدينة المنورة وعسير وجازان والباحة، ثم منطقة الرياض

(٥) اللوائح التنفيذية ٢٥٢/٥، والتعميم ذو الرقم ١٣/ت/٨١٤، في ١٤١٦/٦/٧هـ .التصنيف ١/ ٣٣١ - ٣٣٢.
(٦) اللوائح التنفيذية ٢٥٢/٣.
(٧) المادة ١٨٨ من نظام المرافعات الشرعية، واللوائح التنفيذية ١٨٨/٦.
(٨) المادة ٢٥١ من نظام المرافعات الشرعية.

والقصيم وحائل ونجران، ثم المنطقة الشرقية وتبوك والجوف والحدود الشمالية.

المطلب الثاني: أسباب التملك:

التملك الشرعي للعقار يكون بأحد طريقين:

١ - الإحياء الشرعي:

وقد صدر أمر سام بالرقم ٢١٦٧٩ في ٩/ ١١/ ١٣٨٧هـ بمنع الإحياء بعد هذا التاريخ(٩).

٢ - الإقطاع: ويكون من المَلِك أو رئيس مجلس الوزراء فقط(١٠)، ويرسل من مجلس الوزراء إلى البلدية ثم إلى كتابة العدل(١١)، ولا بد من ملاحظة ما يلي في الإقطاع:

أ - أن يكون الموقع غير مملوك لشخص آخر.

ب - أن يكون قرار المنح صادراً من رئيس مجلس الوزراء فقط.

ت - أن يكون محدد المساحة.

ث - أن يكون موافقاً لما جاء في قرار المنح.

وإن زادت المساحة المعطاة عن مساحة المنح فلا بد من موافقة وزارة الشؤون البلدية والقروية على ذلك بعد تقدير قيمة المساحة الزائدة واستلامها من الممنوح.

المطلب الثالث: الإجراءات:

١ - يقوم المنهي بتعبئة النموذج المعد لذلك، ويرفق به صوراً للكروكي بعدد الدوائر

---

(٩) التعميم ذو الرقم ٦٠/١٢/ت في ١/٥/١٤٠٢هـ، التصنيف ١/١٩٥ - ١٩٦.
(١٠) المرسوم الملكي ذو الرقم ٢٦/٢٤٧ في ٦/١٢/١٣٧٩هـ، والتعميم ذو الرقم ١٣/ت/٢٧٣٣ في ٩/٨/١٤٢٦هـ.
(١١) التعميم ذو الرقم ١٤٨/٢/ت في ٢٣/١٢/١٣٨٩هـ، التصنيف ١/٣٦٣ - ٣٦٥.

المرسل لها، ويجب ختم الصور بختم المحكمة حتى لا يتم تغييره، ويقيد الطلب بقيد المحكمة(١٢).

٢ - يحال طلب المنهي إلى القاضي ابتداء وهو الذي يتولى الإجراءات كاملة(١٣).

٣ - بعض المحاكم «كمحكمة مكة» تقوم بإحالة المعاملة إلى قسم الخبراء ومهندس المحكمة، فيتم تطبيق الكروكي والمصادقة عليه، والتأكد من الإحياء وحداثته، ثم يتم تصوير الكروكي بعدد الدوائر المرسل لها.

٤ - بعد إحالة الإنهاء إلى القاضي يكلف المنهي بإحضار الكروكي المذكور من مكتب هندسي أو مساحي مرخص مبيناً فيه ما يلي(١٤):

أ - الحدود: إن كان له جار فيذكر اسم الجار رباعياً، وإن كان شارعاً فيذكر عرض الشارع من أول العقار إلى نهايته ويذكر اسم الجار الذي يلي الشارع ويربط العقار بمعلم ثابت(١٥) «كالوادي، أو المسيل أو الجبل أو المسجد ونحوها».

ب - الأطوال: فيذكر الأطوال بالمتر والانكسارات، وزوايا الانكسارات في كل حد ومجموع طول الحد بانكساراته(١٦).

ج - المساحة الكلية بالمتر المربع.

د - الإحداثيات الرقمية للأراضي الزراعية(١٧).

(١٢) المادة ٢٥٣ من نظام المرافعات الشرعية.
(١٣) اللوائح التنفيذية ٢٥٣/٣.
(١٤) اللوائح التنفيذية ٢٥٣/٥، والتعميم ذو الرقم ١٢/١٥٨/ت في ١٤٠٣/٩/٣هـ، التصنيف ٣/٥٨٢ - ٥٨٣.
(١٥) التعميم ذو الرقم ١٢/١٥٣/ت في ١٤٠٦/٧/٣٠هـ، التصنيف ١/٣٠٠.
(١٦) المادتان ٢٥٤، ٢٥٦، من نظام المرافعات الشرعية.
(١٧) التعميم ذو الرقم ١٣/ت/٢٢٨٥ في ١٤٢٤/٧/٢٣هـ.

٥ - تتم مخاطبة الدوائر الحكومية من أجل الإفادة عن طلب المنهي، وتُمْهَل شهرين للاعتراض أو الموافقة(١٨).

٦ - يقوم المنهي بالإعلان في إحدى الصحف التي تصدر في منطقة العقار، وفي حال عدم صدور صحف في المنطقة يطلب النشر في إحدى الصحف الأكثر انتشاراً في المنطقة، وتلصق صور من الإعلان في لوحة الإعلانات في المحكمة والإمارة أو المحافظة أو المركز، وذلك بخطاب من القاضي، ويحتوي الإعلان على اسم المحكمة واسم المنهي وبيان نوع العقار وموقعه وحدوده وأطواله ومساحته، ومدة الاعتراض «شهرين»(١٩).

ملحوظة: يمكن أن يكون الإعلان قبل مخاطبة الدوائر وتزود الدوائر بصور من الإعلان (كمحكمة الرياض) أو مع مخاطبتها (كمحكمة مكة) أو بعدها.

٧ - تتم الكتابة إلى قسم الخبراء من أجل الوقوف على الموقع وتطبيق الكروكي والإفادة عن الإحياء ونوعه ونسبته وبيان قدم الإحياء وحداثته.

٨ - إذا وردت الإجابات من الدوائر وانتهت مدة الاعتراض وهي شهران، فتأتي حالات الحجج في المطلب الخامس.

المطلب الرابع: الدوائر التي تتم مخاطبتها:

١ - البلدية: إذا كان الإنهاء داخل المدن والقرى ولو كان زراعياً، ويقوم مندوبها بالوقوف مع المنهي وتطبيق الكروكي.

٢ - وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد.

---

(١٨) المادتان ٢٥٤، ٢٥٦ من نظام المرافعات الشرعية.
(١٩) المادة ٢٥٤ من نظام المرافعات الشرعية.

٣ - وزارة المالية .

هذه الدوائر الحكومية السابقة يجب مخاطبتها في كل حجج الاستحكام إذا كان الإنهاء داخل النطاق العمراني(٢٠) القائم لا المقترح(٢١) .

وإذا كان الإنهاء خارج النطاق العمراني القائم فإنه يضاف إلى ما سبق مخاطبة الدوائر التالية :

٤ - شركة الكهرباء .

٥ - وزارة الزراعة في المزارع دون المساكن .

٦ - وزارة البترول والثروة المعدنية .

٧ - وزارة الدفاع والطيران .

٨ - الحرس الوطني .

٩ - الهيئة العليا للسياحة (إدارة الآثار) .

١٠ - وزارة النقل .

١١ - حرس الحدود في المواقع القريبة من الحدود أو السواحل .

١٢ - وزارة المياه في المواقع القريبة من مصادر المياه ومحجوزاتها .

١٣ - رئاسة الطيران المدني في المواقع القريبة من المطارات .

١٤ - المؤسسة العامة للسكك الحديدية في المواقع القريبة من خط سكة حديد الرياض الدمام، أما المواقع القريبة من خط سكة الحجاز القديم فتتم مخاطبة وزارة النقل .

---

(٢٠) النطاق العمراني تحدده البلدية أو المجمع القروي.
(٢١) اللوائح التنفيذية ٢٥٤/٣.

١٥ - الهيئة الوطنية لحماية الحياة الفطرية في المواقع القريبة من المحميات.

١٦ - الهيئة الملكية للجبيل وينبع في المواقع القريبة منها.

١٧ - وكل موقع قريب من دائرة حكومية أو صدر الأمر بمخاطبتها فتتم مخاطبتها(٢٢).

المطلب الخامس: حالات الحجج:

الفرع الأول: الحالة الأولى:

عدم المعارضة من الدوائر الحكومية ومن الأفراد، فتضبط في ضبط الإنهاءات أو ضبط الحجج على النحو الآتي:

١ - الافتتاحية وتتضمن بعد الحمد لله والصلاة والسلام على النبي ﷺ اسم القاضي والمحكمة واليوم والتاريخ.

٢ - اسم المنهي أصالة ورقم السجل المدني له حتى لو حضر الوكيل(٢٣).

٣ - الإنهاء، وهو: ذكر ملكية العقار ونوعه وموقعه «يربط موقع العقار بمعلم ثابت»(٢٤) وحدوده وأطواله ومساحته وسبب الملكية، ويورد تسلسل الشراء والإرث إن وجد، ويطلب إثبات التملك وإخراج حجة استحكام.

٤ - الاطلاع على وثائق التملك وتدوين مضمونها إن وجدت.

٥ - يشار إلى أنه تم تطبيق المادة «٢٥٤» من نظام المرافعات(٢٥).

(٢٢) اللوائح التنفيذية ١/٢٥٤.
(٢٣) التعميم ذو الرقم ٨/ت/٦٤ في ١٤١١/٦/١٩هـ، التصنيف ٢/١١٦.
(٢٤) اللوائح التنفيذية ٥/٢٥٣.
(٢٥) التعميم ذو الرقم ٥٢/١١/ت في ١٤٠٠/٤/٢٨هـ، التصنيف ١/٢٦٤ - ٢٦٥.

٦ - تذكر إجابات الدوائر الحكومية برقمها وتاريخها وأنها تتضمن عدم المعارضة(٢٦)، ولا بد أن تصرح كل إدارة في إجابتها بعدم المعارضة.

٧ - يذكر اسم الجريدة «أو المجلة» وعددها وتاريخها ورقم صفحة الإعلان ومضي المدة «شهران» وأنه لم يتقدم أحد بالمعارضة(٢٧).

٨ - يورد أنه جرى الاطلاع على الكروكي المصادق عليه من قبل مساح المحكمة أو قسم الخبراء أو البلدية، ويذكر الأطوال والمساحة حسب الكروكي ومصادقة المنهي عليها(٢٨).

وبعض القضاة: يذكر الأطوال والمساحة في الإنهاء ويشير عند الاطلاع على الكروكي بأنه مطابق لإنهاء المنهي.

وكلا المنهجين سليم، والأول أولى.

٩ - يطلب البينة من المنهي وهي شاهدان، يشهدان على العقار ونوعه، وموقعه، وحدوده، وسبب التملك، ويشهدان على تاريخ الإحياء قبل ٩/ ١١/ ١٣٨٧هـ سواء أكان الإحياء من المنهي مباشرة أم من المالك الأساسي للعقار، وإن وجدت مبايعة فيشهدان على البيع وتسلسله إلى المنهي(٢٩)، ثم يجري تزكيتهما من قبل مزكيين.

١٠ - يدون قرار قسم الخبراء المتضمن تطبيق الكروكي والوقوف على الموقع والإحياء ونوعه.

---

(٢٦) اللوائح التنفيذية ٢٥٤/٨، والتعميم ذو الرقم ١٢/٥٦/ت في ١٠/٤/١٤٠٣هـ، التصنيف ٢٨٢/١ - ٢٨٣.
(٢٧) اللوائح التنفيذية ٢٥٤/٨، والتعميم ذو الرقم ١٢/٥٦/ت في ١٠/٤/١٤٠٣هـ ،التصنيف ٢٨٢/١ - ٢٨٣.
(٢٨) المادة ٢٥٧ من نظام المرافعات الشرعية، والتعميم ذو الرقم ١٢/١٦٠/ت في ٢٧/٨/١٤٠٤هـ.
(٢٩) التعميم ذو الرقم ١٢/٣٢/ت في ٢/٣/١٣٩٧هـ، التصنيف ٢٥٨/١، ورقم ١٢/٦٠/ت في ١/٥/١٤٠٢هـ، التصنيف ١٩٥/١ - ١٩٦.

١١ - يدون محضر معاينة القاضي للموقع إن وجد.

١٢ - الإثبات وصيغته: «فبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي وشهادة الشاهدين المعدلين شرعاً وإجابات الدوائر المختصة فقد ثبت لدي تملك ..... للعقار .... المذكور بعاليه».

١٣ - يخرج القاضي صكاً بذلك يتضمن إنهاء المنهي وبيناته مع بيان الحدود والأطوال والمساحة الكلية وعرض الشوارع المحيطة بالعقار وأرقام وتواريخ ومضامين إجابات الدوائر الحكومية وعدد الجريدة المعلن فيها واسمها وتاريخ الإعلان(٣٠).

١٤ - إذا توجه القاضي إلى عدم قبول الإنهاء أو عدم إثبات التملك وإن لم تحصل معارضة من الدوائر المختصة أو الأفراد «مثل: كون الإحياء حديثاً أو أكثر العقار غير مُحْيىً أو اعتدى المنهي على المصالح العامة» فالإجراء كالإجراء السابق، ويضيف له محضر معاينة القاضي أو قسم الخبراء، ويورد إجابات الدوائر المذكورة إن خوطبت، ويذكر أسباب الحكم «التسبيب» ويصرف النظر عن طلب المنهي، ويعرض عليه القناعة، فإذا لم يقتنع فإنه يعطى صورة من الضبط للاعتراض عليه، وتحدد مدة الاعتراض بثلاثين يوماً.

١٥ - في حالة صرف النظر لا يصدر به صك، وإنما يصور الضبط وتسلم الصورة للمنهي في حالة الاعتراض(٣١).

١٦ - إذا لم يقتنع القاضي بالإنهاء وتوجه إلى صرف النظر عنه لمسوِّغ شرعي أو نظامي فيمكنه مخاطبة الدوائر وتدوين ذلك في الضبط، ويمكنه صرف النظر دون مخاطبة الدوائر.

---

(٣٠) اللوائح التنفيذية ٨/٢٥٤، ٥/٢٥٧.
(٣١) التعميم ذو الرقم ٤٣١٠ في ٢٣ - ٢٤/٩/١٣٥٩هـ التصنيف ٢/٤٠١.

الفرع الثاني: الحالة الثانية: المعارضة من الجهات الحكومية:

الإجراءات:

١ - إذا وردت إجابة الدائرة الحكومية بالمعارضة يحدد القاضي موعداً لنظر المعارضة لا يقل عن شهر ترسل فيه الدائرة مندوبيها «محاميها»(٣٢) مع خطاب يخوله النيابة عنها.

٢ - يتم افتتاح الضبط ويكتب الإنهاء - كما مر في الحالة الأولى - وتذكر إجابات الجهات الموافقة والإعلان.

٣ - إذا حان موعد الجلسة وحضر الطرفان (المنهي والمندوب) تدوَّن معارضة الدائرة الحكومية الواردة في إجابتها بنصها.

٤ - يسأل المندوب عن معارضته، فإن أضاف زيادة على خطاب إدارته فيدون ذلك.

٥ - تعرض المعارضة على المنهي ويدون جوابه عليها.

٦ - يطلب من المندوب البينة على المعارضة -وغالباً- أنها تكون مذكورة ضمن معارضة الدائرة.

٧ - إذا لم يقتنع القاضي بمعارضة الدائرة الحكومية، أو لم يكن لها مستند فيطلب من المنهي البينة على الإنهاء (وهي شاهدان يشهدان كما سبق في الحالة الأولى).

٨ - يسأل القاضي مندوب الدائرة المعترضة هل لديه قدح في الشاهدين، فإذا قرر بأنه لا يعرف عن حالهما شيئاً - وهو الغالب - أو ليس لديه قدح فيهما فيتم تزكيتهما.

٩ - يبين أنه تم الاطلاع على الكروكي والمصادقة عليه من قبل مساح المحكمة أو البلدية ويذكر الأطوال والمساحة ومصادقة المنهي على ذلك وظهوره على المصورات الجوية من

(٣٢) اللوائح التنفيذية ٢٥٤/٦، والتعميم ذو الرقم ٨/ت/٨٩ في ١٤١١/٩/٣هـ، التصنيف ١/٣٢٢ - ٣٢٤.

عدمه .

١٠ - يدون قرار قسم الخبراء المتضمن الوقوف على الموقع وتطبيق الكروكي وبيان نوع الإحياء وشموله للموقع وقدمه .

١١ - يتم الإثبات وصرف النظر عن معارضة الدائرة، ويفهم مندوب الجهة الحكومية بالاعتراض ويعطى المهلة النظامية من أجل استلام نسخة الحكم لتقديم اللائحة الاعتراضية، ولا عبرة بقناعة مندوب الجهة الحكومية، ويرفع الإثبات إلى محكمة التمييز في كل الأحوال، وصيغته: «فبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي وبينته وإجابات الدوائر لذا فقد ثبت لدي تملك . . . . للعقار المذكور وصرفت النظر عن معارضة . . . . . وقررت تمييز ذلك حسب التعليمات، ويفهم مندوب الجهة الحكومية بأن له تقديم لائحة اعتراضية خلال مدة ثلاثين يوم تبدأ من تاريخ موعد تسليم نسخة الحكم، فإذا تأخر عن ذلك فيسقط حق الجهة المعترضة في تقديم اللائحة الاعتراضية» .

١٢ - إذا اقتنع القاضي بمعارضة الدائرة الحكومية أو لم يقتنع بصحة التملك أو سببه «مثل ما سبق في الحالة الأولى فيصرف النظر عن طلب المنهي، ويعرض عليه القناعة كما سبق .

الفرع الثالث: الجهات المعارضة ومعارضاتها:

الأولى: الأمانة «البلدية»، ومعارضتها كالتالي :

١ - أن الإحياء حديث «أي بعد ٩/ ١١/ ١٣٨٧هـ» ومخالف للأنظمة بناء على الأمر السامي ذي الرقم ٢١٦٧٩ والتاريخ ٩/ ١١/ ١٣٨٧هـ(٣٣) .

(٣٣) التعميم ذو الرقم ٦٠/١٢/ت في ١/٥/١٤٠٢هـ، التصنيف ١/١٩٥ - ١١٩٦.

٢ - أحياناً تكون موافقة البلدية مشروطة بكون الإحياء قبل ٩/ ١١/ ١٣٨٧هـ، فإن ثبت الإحياء قبل ٩/ ١١/ ١٣٨٧هـ فتعتبر موافقة، وإن ثبت أن الإحياء بعد ٩/ ١١/ ١٣٨٧هـ فتكون معارضة ويجرى اللازم نحوها.

٣ - عدم تناسب الإحياء مع المساحة.

٤ - أن الكروكي الذي قدمه المنهي غير مطابق للطبيعة.

والغالب أن البلدية تضع كروكياً مطابقاً للطبيعة، وإن لم تضع كروكياً فالمرجع المساح في بيان مطابقة الكروكي المقدم من المنهي للطبيعة، أو يكلف المنهي بإحضار كروكي جديد مطابق للطبيعة، وبذلك تنتهي هذه المعارضة.

٥ - أن هذا الإحياء لم تظهره المصورات الجوية:

- والمصورات الجوية تصوير جوي للمملكة العربية السعودية يشمل المدن والقرى وجميع التضاريس التي على ظهر الأرض.

- «وقد تم تصوير المملكة جوياً عام ١٣٨٤هـ ثم عام ١٣٩٨هـ ثم عام ١٤٠٢هـ، ثم عام ١٤٠٧هـ ثم عام ١٤١٨هـ».

- والبلديات في جميع مدن المملكة لديها نسخة من المصورات الجوية، ولذا تجد هذه المعارضة لدى بلديات المدن.

- والمصورات الجوية تظهر كل شيء ارتفاعه متر فأكثر، أما ما كان أقل من ذلك فلا يظهر كالمزروعات ونحوها.

- المصورات الجوية بيِّنةُ نفي، تنفي إحياء المنهي عام التصوير.

- المصورات الجوية تقوي معارضة البلدية، لكونها بينة حسية، لكن يرد عليها

الاحتمالات التالية(٣٤):

١ - أن المصورات الجوية بينة نفي وشاهدي المنهي بينة إثبات، وإذا تعارضت بينة النفي مع بينة الإثبات فتقدم بينة الإثبات عند أهل العلم.

٢ - أن المصورات الجوية لا تظهر جميع الإحياءات، فما كان منها أقل من متر فلا يظهر في المصورات الجوية كالمزروعات الصغيرة ونحوها.

٣ - الخطأ في تطبيق المصورات على الموقع.

٤ - قد يكون الإحياء قديماً ولكن وقت التصوير هدم لإعادة بنائه أو أصابته جائحة من سيل أو حريق أو زلزال فلم يظهره التصوير الجوي.

٦ - أن الإنهاء معارض للتنظيم العمراني: وهذا على قسمين هما:

أ - أن يكون المنهى به معارضاً للتنظيم كلياً.

ب - أن يكون المنهى به معارضاً للتنظيم جزئياً.

- والتنظيم هو المخطط الهيكلي التنظيمي لجميع المدينة الذي تسعى كل بلدية لتطبيقه كاملاً على المدينة بحيث يغطي جميع احتياجات المدينة من الخدمات «مساجد، مدارس، مراكز صحية، طرق، مراكز أمنية، حدائق، مواقف، كهرباء، مياه، هاتف، صرف صحي، مراكز دفاع مدني».

- إن كان التنظيم موجوداً حقيقة على الطبيعة واعتدى المنهي عليه فيصرف النظر عن طلب المنهي، لاعتدائه على المصالح العامة.

(٣٤) التعميم ذو الرقم ١٢/٧٣/ت في ٢٥/٥/١٤٠٢هـ، التصنيف ١/٢٧٢ - ٢٧٣، والتعميم ذو الرقم ١٢/١٨٣/ت في ٣/١١/١٤٠٤هـ، التصنيف ١/١٩٩ - ٢٠٠.

- إن كانت المعارضة بالتنظيم جزئياً فيمكن صرف النظر عن الجزء المعارض للتنظيم وتمليك المنهي ما بقي، ويمكن أن يعرض القاضي على المنهي التنازل عن الجزء المعارض للتنظيم وتمليكه ما بقي.

- إن كان التنظيم مجرد مخطط على الورق فيمكن صرف النظر عن معارضة البلدية، للأسباب التالية:

أ - لكونه مقترحاً لا واقعاً.

ب - أن الغالب كون المعارضة بالتنظيم المقترح موضعية تتعلق بموقع المنهي وحده دون بقية البلد، ولذلك يختلف التنظيم بين موقعين متجاورين.

٧ - أن الموقع المنهى به عليه إزالة، فإذا تمت الإزالة قبل التقدم بطلب الحجة ولم يكن البناء قديماً فيتم الرفع لوزارة العدل من أجل استئذان المقام السامي في سماع الدعوى ضد الجهة، فإذا صدر الحكم لصالح المنهي فينظر في طلب الحجة(٣٥).

أما إذا كانت الإزالة بعد التقدم بطلب الحجة والإعلان عنها فيستمر القاضي في نظر الحجة.

وقد تستخدم بعض هذه المعارضات بينةً للبلدية على كون الإحياء حديثاً مثل [*].

الثانية: وزارة الزراعة، ومعارضتها في التالي:

١ - أن الإحياء حدث بعد منع ولي الأمر.

٢ - أن الموقع المنهى به يعارض نظام توزيع الأراضي البور.

٣ - قد توافق الزراعة على جزء من المزرعة محدد المساحة وتعارض على الجزء الباقي

(٣٥) اللوائح التنفيذية ٢٥٢/١٥ المعدلة.

* انظر متن الحاشية ١٠٠.

من الأرض لحداثة الإحياء.

٤ – قد توافق الزراعة على جزء من المزرعة محدد المساحة وتسكت عن الباقي، فتعتبر معترضة على ما سكتت عنه(٣٦).

٥ – أحياناً تكون موافقة الزراعة مشروطة بكون الإحياء قبل ٩/ ١١/ ١٣٨٧هـ أو قبل صدور نظام توزيع الأراضي البور عام ١٣٨٨هـ، فإذا ثبت الإحياء قبل ٩/ ١١/ ١٣٨٧هـ فتعتبر موافقة، وإن ثبت أن الإحياء بعد ٩/ ١١/ ١٣٨٧هـ أو بعد صدور نظام توزيع الأراضي البور فتكون معارضة ويجرى اللازم نحوها.

الثالثة: وزارة المالية، ومعارضتها في التالي:

١ – أن الموقع المنهى به داخل ضمن أملاك الدولة.

٢ – أن الموقع المنهى به ضمن أملاك الغائبين.

٣ – قد تعلق المالية موافقتها على موافقة البلدية أو الزراعة أو الإمارة، وهنا تعتبر معارضة تبعية وليست معارضة أصلية يجري عليها ما يجري على المعارضة الأصلية، وينهى الإجراء في المعارضة الأصلية دون الرجوع إلى وزارة المالية أو مندوبها لكونها تابعة، ويشار في الحكم إلى صرف النظر عن معارضة الجهة الأصلية والمالية.

٤ – غالباً تكتفي المالية بمندوب البلدية أو الزراعة، ويمكن الكتابة لهم: هل يكتفون بمندوب الجهة أو يبعثون مندوباً من طرفهم؟

الرابعة: وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد، ومعارضتها في التالي:

١ – أن المنهى به من الأوقاف العامة.

(٣٦) اللوائح التنفيذية ٢٥٤/٥.

٢ – أنه يوجد في العقار المنهى به أوقاف عامة «ككون جزء من العقار محدد أو مشاعٍ أو الغلةِ وقفاً على إمام مسجد معين أو مؤذنه أو طلبة العلم أو الفقهاء أو المدرسين في المسجد أو الفقراء أو الصوّام أو الأرامل أو الأيتام ونحوهم من المصارف العامة».

الخامسة: شركة الكهرباء، ومعارضتها في التالي:

١ – أن العقار يعترض مسار أبراج الضغط العالي، فيتم النظر: أيهما أقدم، الملك وسببه أو الأبراج؟

٢ – أحياناً توافق شركة الكهرباء بشرط إخراج مسار أبراج الضغط العالي، فإن وافق المنهي عليها فلا إشكال، وتعاد لمهندس «المحكمة أو البلدية» لإخراج مساحة مسار الأبراج من المساحة الكلية، ويتم تعديل المساحة المنهى بها.

وإن لم يوافق المنهي فتعتبر هذه الإجابة معارضة.

٣ – إذا تم إخراج مساحة مسار الأبراج من المساحة الكلية وتضمن ذلك أن ينقسم العقار إلى جزئين غير متلاصقين فحينئذ هل يخرج لكل جزء صك مستقل بالمعاملة نفسها، أو يخرج صك واحد لأحد الأجزاء ويفهم المنهي بالتقدم بمعاملة جديدة للجزء الآخر، أو يصرف النظر عن طلب المنهي ويفهم بالتقدم بمعاملة مستقلة لكل جزء، أو يخرج صك واحد للجزئين كاملاً؟

الأظهر عندي: أنه يخرج لكل جزء صك مستقل بالمعاملة نفسها وتوضع المعاملة لأحد الأجزاء وتصور نسخة منها للجزء الآخر بحيث يصبح لكل جزء صك ومعاملة مستقلة، وعليه صدر خطاب وكيل الوزارة للشؤون القضائية ذي الرقم ١٨/ ٤٤٨٥٠/ ١٩ في ٤/ ١١/ ١٤١٩هـ.

٤ – قد توافق شركة الكهرباء وتشترط أخذ التعهد على المنهي بعدم الاقتراب من خطوط الشبكة وأنه إذا رغب في إزالة خطوط الشبكة، فإنه يلتزم بدفع قيمة نقل خطوط الشبكة.

السادسة: وزارة الدفاع والطيران، ومعارضتها في التالي:

١ – أن الموقع قرب إحدى القواعد العسكرية أو مقرات وزارة الدفاع.

٢ – أن الموقع ضمن حرم «حريم» المدن أو القواعد العسكرية.

٣ – أن رئاسة الطيران المدني تعارض عن طريق وزارة الدفاع في المواقع القريبة من مدارج المطارات المدنية، فتشترط ألا يزيد المبنى عن ثلاثة أمتار حتى لا يؤثر في سلامة الطيران، فإن وافق المنهي فتنتهي المعارضة، وإن لم يوافق فتعتبر معارضة.

السابعة: وزارة النقل، ومعارضتها في التالي:

١ – أن الموقع داخل في حرم «حريم» الطريق كله أو بعضه.

٢ – أن الموقع داخل في حرم «حريم» خط سكة الحديد كله أو بعضه.

وحرم «حريم» الطريق خارج المدن والقرى ستون متراً بما فيه الطريق ذاته وكتفاه وجانباه في الأراضي غير المملوكة «ثلاثون متراً من محور الطريق الإسفلتي إلى كل جانب من جانبه»، وأربعون متراً في الأراضي المملوكة، وأما الطرق المزدوجة فحرم «حريم» الطريق أربعة وثمانون متراً في الأراضي غير المملوكة «تشمل الطريق والأكتاف والجوانب والجزيرة الوسطية»، وأربعة وستون متراً في الأراضي المملوكة.

أما حرم «حريم» الطريق داخل المدن والقرى فيكون طبقاً للمخطط المعتمد.

أما حرم «حريم» الطريق الفرعي فهو أربعون متراً في الأراضي الواقعة خارج المدن والقرى غير المملوكة لأحد، أما الأراضي المملوكة للأفراد فلا يتجاوز حرم «حريم» الطريق

ثلاثين متراً(٣٧).

فإن كانت المعارضة على بعض الموقع وتنازل المنهي عن الجزء المعارض فتنتهي المعارضة بذلك، وإن لم يتنازل المنهي فتبقى المعارضة.

الفرع الرابع: موقف القاضي من معارضة الجهات الحكومية:

لا يخلو الإنهاء من الأحوال التالية:

الأولى: أن يكون المنهى به ظاهراً في المصورات الجوية أو غير مشمول بالمصورات الجوية وغير معترض للتنظيم.

الثانية: أن يكون المنهى به ظاهراً في المصورات الجوية أو غير مشمول بالمصورات الجوية ومعترضاً للتنظيم جزئياً.

الثالثة: أن يكون المنهى به ظاهراً في المصورات الجوية أو غير مشمول بالمصورات الجوية ومعترضاً للتنظيم كلياً.

الرابعة: أن يكون المنهى به غير ظاهر في المصورات الجوية وغير معترض للتنظيم.

الخامسة: أن يكون المنهى به غير ظاهر في المصورات الجوية ومعترضاً للتنظيم جزئياً.

السادسة: أن يكون المنهى به غير ظاهر في المصورات الجوية ومعترضاً للتنظيم كلياً.

السابعة: أن يذكر المنهي أن إحياءه بعد منع ولي الأمر «بعد ٩/ ١١/ ١٣٨٧هـ» سواء أكان المنهى به ظاهراً في المصورات الجوية أم غير ظاهر، وسواء أكان معترضاً للتنظيم كلياً أو جزئياً أم غير معترض.

ففي الحالات الأولى والثانية والثالثة: يطلب القاضي من المنهي البينة على الإحياء،

(٣٧) التعميم ذو الرقم ٦٩/٢/ت في ١٤/٤/١٣٩٤هـ، التصنيف ٣/٥٧ - ٦٠.

فإذا أحضر المنهي البينة يحكم القاضي بثبوت التملك ويصرف النظر عن معارضة الدائرة الحكومية مهما كان تاريخ التصوير الجوي .

وفي الحالة الرابعة : يقوم القاضي بالتثبت(٣٨)، ويطلب من المنهي البينة، فإذا أحضرها المنهي يحكم القاضي بثبوت التملك ويصرف النظر عن معارضة الدائرة الحكومية .

وفي الحالة الخامسة : لها ثلاثة أقسام :

١ - يعرض القاضي على المنهي التنازل عن الجزء المعترض للتنظيم، فإذا تنازل عن المعترض للتنظيم -وهو الغالب- فيطلب منه القاضي البينة، فإذا أحضرها فيحكم القاضي بثبوت تملك المنهي للجزء غير المعترض للتنظيم ويصرف النظر عن معارضة الدائرة الحكومية .

٢ - إن لم يتنازل المنهي عن المعترض للتنظيم فيتأكد القاضي من كون التنظيم شاملاً لجميع البلد وفعلياً واقعاً على الطبيعة، فإن كان كذلك فإن القاضي يطلب من المنهي البينة ويحكم بثبوت التملك للجزء غير المعترض للتنظيم ويصرف النظر عن الجزء الباقي وعن معارضة الدائرة الحكومية .

٣ - إن لم يتنازل المنهي عن المعترض للتنظيم ولم يكن التنظيم شاملاً لجميع البلد وفعلياً واقعاً على الطبيعة فيطلب القاضي من المنهي البينة ويحكم بثبوت التملك ويصرف النظر عن معارضة الدائرة الحكومية .

وفي الحالة السادسة : ولها قسمان :

١ - أن يتظلم المنهي من التنظيم، فيعيد القاضي المعاملة للبلدية للنظر في التنظيم، فإن

---

(٣٨) التعميم ذو الرقم ١٢/٧٣/ت في ٢٥/٥/١٤٠٢هـ، التصنيف ١/٢٧٢ - ٢٧٣، والتعميم ذو الرقم ١٢/١٨٣/ت في ٣/١١/١٤٠٤هـ، التصنيف ١/١٩٩ - ٢٠٠.

جرى إعادة التنظيم فيأخذ حكم الحالة الخامسة.

٢ – ألا يتظلم المنهي من التنظيم أو عادت المعاملة من البلدية ببقاء التنظيم على وضعه، فحينئذ يصرف القاضي النظر عن طلب المنهي.

وفي الحالة السابعة: ولها ثلاثة أقسام:

١ – أن يكون المنهى به غير معترض للتنظيم، فحينئذ يثبت القاضي ملكية المنهي للعقار، ويجعل للبلدية حق المطالبة باستيفاء قيمة الأرض حسب قرار الهيئة القضائية العليا ذي الرقم ١٨٦ في ٢٢/ ٤/ ١٣٩٥هـ(٣٩)، بشرط عدم وجود سكن لدى المنهي، وأنه ليس في بقائه ضرر أو خطر على أحد أو إثارة لمشكلات جماعية، وأنه لم يكن القصد منه إحداث هجرة جديدة(٤٠).

٢ – أن يكون المنهى به معترضاً للتنظيم جزئياً، فحينئذ يتنازل المنهي عن المعترض للتنظيم ويثبت القاضي ملكيته للباقي من العقار بعد التنظيم، ويجعل للبلدية حق المطالبة باستيفاء قيمة الأرض حسب التعليمات.

٣ – أن يكون المنهى به معترضاً للتنظيم كلياً، فيأخذ حكم الحالة السادسة.

إشكال:

كيف يتم إثبات الملكية مع وضع حق المطالبة باستيفاء قيمة الأرض للبلدية؟

جوابه:

أن القيمة المشار إليها ليست من باب بيع الأرض عليه «قيمة الأرض» لأن إثبات الملكية

---

(٣٩) التعميم ذو الرقم ١٢/٢٩/ت في ٣/٢/١٣٩٦هـ، التصنيف ١/٢٥٥ – ٢٥٦.
(٤٠) التعميم ذو الرقم ١٢/٧٠/ت في ١٥/٤/١٤٠٥هـ، التصنيف ١/٢٠٠ – ٢٠١.

يناقض وضع حق المطالبة باستيفاء قيمة الأرض للبلدية، لكن تخرج القيمة المذكورة على مسألة التعزير المالي، لكون المنهي خالف تعليمات ولي الأمر بالإحياء بعد المنع.

فائدة:

بعد صدور الصك واكتسابه للقطعية يتقدم المنهي للبلدية بطلب دفع قيمة الأرض بالسعر الرسمي، فتقوم البلدية بتقييم الأرض وأخذ قيمتها من المنهي، ثم تكتب للمحكمة بأنه تم استيفاء القيمة وعليه يتم التهميش على صك الملكية بذلك.

ويمكن للمنهي أن يبيع العقار ويفرغه قبل أن يسلم قيمة الأرض للبلدية، لكن يذكر في صك الإفراغ أن للبلدية حق المطالبة باستيفاء قيمة الأرض ويفهم المشتري بذلك.

يرى بعض القضاة: أنه في هذه الحالة يتم صرف النظر عن طلب المنهي، لكون الإحياء حديثاً.

ويرى بعض القضاة: أنه في هذه الحالة يتم الكتابة على المعاملة للمقام السامي بوساطة الوزارة من أجل منح العقار للمنهي، أو الاستئذان في نظرها، لكون الإحياء حديثاً، مع إبداء رأيه في نظر الإنهاء، وقد جرى تطبيق ذلك فتمت الموافقة على المنح في معاملات قليلة، أما إذا ورد الإذن بالنظر فيتم إثبات تملك المنهي.

ويرى بعض القضاة: أنه في هذه الحالة لا يخرج له حجة استحكام ولا يجعل للبلدية حق المطالبة باستيفاء قيمة الأرض، وإنما يحال للبلدية من أجل إفراغ العقار له بعد استيفاء قيمة الأرض مضاعفة، ثم يقوم مندوب البلدية بالإقرار بالإفراغ واستلام القيمة لدى كتابة العدل، للأسباب التالية:

أ - أن إثبات الملكية يعارض أخذ القيمة.

ب – أن القول بأن أخذ قيمة الأرض تعزير غيرُ مسَّلم، لأن التعزير يحتاج إلى محاكمة، ولا تصادر الأموال بدون حكم.

ج – أن التعميم ذا الرقم ١٢/ ٢٠٠/ ت في ٩/ ١١/ ١٤٠٦هـ(٤١) نص على ذلك.

لكن يجاب عن هذا الرأي أنه حينما أحالت بعض المحاكم المعاملات إلى البلديات رفضت العمل بذلك ابتداء حتى يصدر حكم من المحكمة بأن لها المطالبة باستيفاء قيمة الأرض.

وما ذكرته هو المنهج الوسط الذي جرى به العمل، وهو الموافق للأصول والقواعد الشرعية والتعليمات في الحالات السبع المشار إليها.

وهنا مناهج للقضاة في الحالات السبع المذكورة جميعها هي:

المنهج الأول: تمليك كل من يتقدم بطلب حجة الاستحكام ما دام المنهى به مُحْيى ولدى المنهي بينة على ذلك، دون الالتفات إلى معارضة الجهات الحكومية، ولا تاريخ الإحياء.

المنهج الثاني: عدم تمليك من يتقدم بطلب حجة الاستحكام على اعتبار أن جميع الإحياءات حديثة وقد منع ولي الأمر الإحياء، فيصرف النظر عن كل طلب.

المنهج الثالث: عدم تمليك من يتقدم بطلب حجة الاستحكام على اعتبار أن جميع الإحياءات حديثة وقد منع ولي الأمر الإحياء فيصرف النظر عن كل طلب، إلا إذا كان المنهى به ظاهراً في المصورات الجوية.

(٤١) التصنيف الموضوعي ١/ ٢٠٣.

الفرع الخامس: الحالة الثالثة: عدم إجابة الجهة الحكومية أو حضور مندوبها:

وهي على قسمين:

أ - إذا لم تجب الجهة الحكومية على حجة الاستحكام وانقضت ستون يوماً فتعتبر معارضة، فيجري تحديد موعد لسماع معارضتها، وهي نوعان:

١ - أن يحضر مندوبها فتسمع المعارضة كما سبق.

٢ - ألا يحضر مندوبها فتشطب معارضتها وترفع الحجة إلى محكمة التمييز إذا أثبت التملك للمنهي(٤٢).

ب - إذا أجابت الدائرة الحكومية المختصة بالمعارضة وجرى تحديد موعد لسماع معارضتها وتأكد القاضي من تبلغ الدائرة بالموعد، ولم يحضر مندوبها أو اكتفت الدائرة بالمعارضة الكتابية دون بعث مندوبها فيقوم القاضي بإكمال النظر في الحجة ويرفع ذلك لمحكمة التمييز إذا أثبت التملك للمنهي(٤٣).

الفرع السادس: الحالة الرابعة: المعارضة من المواطنين:

وقد قمت باستقرائها فوجدتها غالباً لا تخرج عن سبع مسائل:

المسألة الأولى: اعتراض على تداخل الأملاك:

- يكون - غالباً - من الجيران، فهو يعارض على كامل الإنهاء أو جزء منه.

الإجراءات:

١ - يطلب من المعارض تحديد ملكه ونوعه وحدوده وأطواله ومساحته.

---

(٤٢) اللوائح التنفيذية ١/٢٥٦.

(٤٣) اللوائح التنفيذية ٧/٢٥٤، التعميم ذو الرقم ٨/ت/٨٩ في ١٤١١/٩/٣هـ.

٢ - يحدد الجزء المعترض عليه وحدوده وأطواله ومساحته وسبب الاعتراض، لأن هذا سيؤدي إلى سؤاله عن سبب تملكه.

٣ - يطلب منه صك الملكية أو وثائق تملكه.

٤ - يحدد له جلسة للنظر في اعتراضه ويقوم القاضي بضبط الإنهاء وإجابات الدوائر والإعلان والكروكي.

٥ - ثم يدون اعتراض المعترض ويعرض ذلك على المنهي، فإن أنكر الاعتراض فيسأل المعترض عن بينته، لأن المعترض يكون مدعياً فتطلب منه البينة والمنهي مدعى عليه، لأن الأصل معه وهو وضع اليد، ويقوم القاضي بنظر الاعتراض حسب الوجه الشرعي.

٦ - ينظر القاضي: أيهما أقدم، تملك المعترض أو المنهي؟

٧ - إن كان الاعتراض غير وجيه فيصرف القاضي النظر عن الاعتراض ويحكم بثبوت التملك بعد تدوين قرار قسم الخبراء وبينة المنهي على أصل الإنهاء مع فتح باب القدح للمعترض في بينة المنهي ويعرض القناعة على المعترض ويعطيه حق التمييز.

٨ - إن كان الاعتراض وجيهاً على كامل الإنهاء بثبوته بالبينة الشرعية فيصرف القاضي النظر عن إنهاء المنهي، وهل يلزم المعترض أن يتقدم بمعاملة استحكام جديدة أو تكفي المعاملة المقدمة من المنهي في ذلك؟ وهنا منهجان هما:

المنهج الأول: أنه لا يلزم المعترضَ التقدمُ بمعاملة استحكام جديدة، بل تكفي المعاملة الأولى لإثبات تملك المعترض، لأن إجابات الدوائر لا تتعلق بذات المنهي وإنما تتعلق بالمنهى به، ولا يختلف الأمر بين مالك وآخر، وعليه العمل في المحكمة العامة بمكة.

المنهج الثاني: أنه يلزم المعترض التقدم بمعاملة استحكام جديدة وإعلان وإجراءات

جديدة، وذلك لاختلاف المالك «المنهي»، وعليه فيفهمه القاضي بأن هذا الإجراء لا يفيد التملك، وأن عليه التقدم بطلب جديد، وعلى هذا توجيه الوزارة في بعض المعاملات.

٩ - إن كان الاعتراض وجيهاً على الجزء المتداخل مع ملك المعترض فيصرف القاضي النظر عن الجزء المتداخل مع ملك المعترض ويحكم بثبوت تملك المنهي لباقي الملك بعد تدوين قرار قسم الخبراء وبينة المنهي على الإنهاء، ويعرض القناعة على المنهي ويعطيه حق طلب التمييز، ويفهم المعترض بأن هذا الإجراء لا يفيد التملك في الجزء المحكوم له به.

١٠ - إن كان الاعتراض وجيهاً على بعض الجزء المعترض وغير وجيه على الباقي فهل يصرف النظر عن طلب المنهي أو عن الجزء المعترض فقط؟ هنا منهجان للقضاة:

المنهج الأول: أن يصرف القاضي النظر عن الجزء المذكور، ويثبت تملك المنهي للباقي بعد تدوين قرار قسم الخبراء وبينة المنهي على أصل الإنهاء ويعرض القناعة على الطرفين، وهذا أولى وأخصر ويؤدي المطلوب.

المنهج الثاني: أن يصرف القاضي النظر عن طلب المنهي ويفهمه بأن له حق التقدم بطلب حجة استحكام على الباقي، وهذا عليه العمل في بعض دوائر محكمة التمييز بالرياض.

المسألة الثانية: اعتراض الشراكة في الملك:

- يكون - غالباً- بين الورثة أو القرابة أو الشركاء والخلطاء في الأموال.

- يقوم القاضي بنظر القضية - كما سبق-، فإذا ثبتت الشراكة فإنه يسمع البينة على أصل الإنهاء ويحكم بالتملك مشاعاً بينهم حسب سهم الشراكة، وإن لم تثبت الشراكة

حكم بصرف النظر عن المعارضة وثبوت التملك للمنهي ويعرض القناعة على المعترض.

المسألة الثالثة: اعتراض في إدخال شارع بين العقارين أو بعضه:

- يكون غالباً بين الجيران أو الشركاء في الطريق الخاص.

- يقوم القاضي بنظر الاعتراض -كما سبق- ويطلب البينة من المعترض على وجود الشارع وعرضه، فإن ثبت ذلك حكم برفع يد المنهي عن الشارع، وإن لم يثبت فيصرف النظر عن الاعتراض ويعطي المعترض حق القناعة.

المسألة الرابعة: اعتراض على عرض الشارع:

- يكون غالباً بين الجيران أو الشركاء في الطريق الخاص.

- يذكر المعترض أن المنهي أورد في إنهائه أن عرض الشارع الفاصل بين ملكي وملكه أكثر من الواقع أو كثير يترتب عليه دخول الشارع في ملكي.

- يقوم القاضي بنظر الاعتراض - كما سبق - ويطلب البينة من المعترض على وجود الشارع وعرضه، فإن ثبت ذلك حكم بعرض الشارع كما أنتجت البينة، وإن لم يثبت فإنه يصرف النظر عن الاعتراض ويعطي المعترض حق التمييز.

- إذا ثبت وجود الشارع ولم توجد بينة على تحديد عرضه فيرجع إلى العرف ويستأنس القاضي برأي البلدية في ذلك.

- وبعض القضاة: يعمل بحديث أبي هريرة أن النبي ﷺ قال: «إذا اختلفتم في الطريق جعل عرضه سبع أذرع»(٤٤).

- ويرى بعض القضاة عدم سماع هذه المعارضة، لأن الشوارع لها جهة مختصة تدافع

(٤٤) متفق عليه واللفظ لمسلم، صحيح البخاري ٢/٨٧٥/٢٣٤١، ومسلم ٣/١٢٣٣/١٦١٣.

عنها وتترافع فيها «البلدية أو وزارة النقل» فيصرف النظر عن هذه المعارضة.

المسألة الخامسة: اعتراض على تحديد ملك الجار:

- يكون - غالباً- بين الجيران.

- يذكر المعترض أن المنهي حدد في إنهائه بأرض بيضاء أو شارع والصحيح أن حده ملكي.

- يقوم القاضي بنظر الاعتراض -كما سبق- ويطلب البينة من المعترض على كون الحد ملكه، فإن ثبت ذلك حكم بأن الحد «ويذكر جهته» باسم المعترض «ويذكر اسمه ثلاثياً»، وإن لم يثبت فإنه يصرف النظر عن الاعتراض ويعطي المعترض حق القناعة.

- إذا حكم القاضي بأن الحد باسم المعترض يفهم المعترض بأن هذا لا يثبت الملكية ولا يعول عليه في إثبات الملكية وإنما هو لإنهاء الخصومة.

- هذا الحكم لا يؤثر في أصل ملكية المنهي.

- ويمكن الخروج من الاعتراض بأن يقال: يحده الأرض أو الملك الذي يدعيه فلان، أو مدار النزاع بين المنهي وفلان.

- ويرى بعض القضاة: عدم سماع هذه المعارضة أو صرف النظر عنها، لأن التحديد بالجار وعدمه لا يفيد التملك ولا ينفيه عنه والمثبت هو الملك، والاعتراض خارج الملك.

المسألة السادسة: اعتراض على حقوق الارتفاق:

- يكون -غالباً- بين الجيران الذين يشتركون في الارتفاق بالمسيل أو الطريق.

- يذكر المعترض أن إثبات التملك للمنهي سيمنعه حق المسيل أو حق المرور في الطريق.

- يقوم القاضي بنظر الاعتراض -كما سبق-، فإذا أثبت المعترض الضرر وأقدمية

تملكه على المنهي فيحكم بإزالة الضرر ورفع يد المنهي عن المسيل أو الطريق، وإن ثبت تساويهما في الملكية والارتفاق فيقوم القاضي بقسمة حقوق الارتفاق حسب الأملاك، وإن لم يثبت المعترض ذلك فيصرف النظر عن الاعتراض ويعرض القناعة على المعترض.

الفرع السابع: الاعتراضات الكيدية، وهي:

١ - الاعتراض بحجة التملك القَبَلي - أراضي القبيلة الفلانية أو آل فلان-.

- صدر قرار من مجلس القضاء الأعلى بالرقم ٧٢/ ٥ في ٢٦/ ١/ ١٤١٥هـ وبالرقم ٣٢٣/ ٥ في ٨/ ٥/ ١٤٢١هـ بعدم التملك القَبَلي للأراضي(٤٥).

٢ - الاعتراض بحجة كون المنهي قد اعترض على إخراجه حجة استحكام على عقاره.

- وهذا الاعتراض مقصود به عدم تملك المنهي أو تأخر ملكيته.

- للقاضي تعزير المعترض إذا تبين أن اعتراضه كيدي بعد صرف النظر عن اعتراضه واكتساب الحكم القطعية.

الفرع الثامن: الإجراءات في حالة معارضة المواطنين:

١ - يتم افتتاح الضبط ويكتب الإنهاء -كما مر في الحالة الأولى- وتذكر إجابات الجهات والإعلان.

٢ - يحدد القاضي موعداً لنظر الاعتراض، فإذا حان الموعد وحضر الطرفان «المنهي والمعترض» فيدون اعتراض المعترض.

٣ - يطلب من المعترض البينة على الاعتراض، وتدون في الضبط.

(٤٥) التعميم ذو الرقم ١٣/ت/١٦٤٧ في ٢١/١٠/١٤٢١هـ.

٤ - يفتح للمنهي باب القدح في بينة المعترض، فإذا قرر أنه لا يعرف عن حالهما شيئاً أو ليس لديه قدح فيهما أو أحضر قدحاً غير مؤثر أو ذكر قدحاً لم يثبته فيتم تزكيتهما.

٥ - إذا لم يحضر المعترض وتحقق القاضي من تبلغه لشخصه بالموعد فيدون ذلك ويشطب اعتراضه في الضبط، لأنه في موقف المدعي.

٦ - إذا كان تبلغ المعترض لغير شخصه فيقوم القاضي بتحديد موعد آخر، فإذا لم يحضر فيدون ذلك ويشطب اعتراضه في الضبط.

٧ - ثم يطلب من المنهي البينة على الإنهاء (وهي شاهدان يشهدان كما سبق في الحالة الأولى).

٨ - يسأل القاضي المعترض: هل لديه قدح في الشاهدين؟ فإذا قرر أنه لا يعرف عن حالهما شيئاً أو ليس لديه قدح فيهما أو أحضر قدحاً غير مؤثر أو ذكر قدحاً لم يثبته فيتم تزكيتهما.

٩ - يتم الاطلاع على الكروكي والمصادقة عليه من قبل مساح المحكمة أو البلدية ويذكر الأطوال والمساحة ومصادقة المنهي على ذلك وظهوره على المصورات الجوية من عدمه.

١٠ - يدون قرار قسم الخبراء المتضمن الوقوف على الموقع وتطبيق الكروكي وبيان نوع الإحياء وشموله للموقع وقدمه ورأيهم في اعتراض المعترض.

١١ - يتم الإثبات وصرف النظر عن معارضة المعترض، وصيغته: «فبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي وبينته وإجابات الدوائر لذا فقد ثبت لديَّ تملك . . . . للعقار المذكور وصرفت النظر عن معارضة . . . . . وبعرض ذلك على المعترض قرر . . . . . .).

١٢ - إذا اقتنع القاضي بمعارضة المعترض أو لم يقتنع بصحة التملك أو سببه (مثل ما

سبق في الحالة الأولى) فيصرف النظر عن طلب المنهي، ويعرض عليه القناعة -كما سبق-.

المطلب الخامس: الأراضي الممنوعة من التملك:

١ - الأودية والمسابيل وحرمها، وتحددها البلدية والزراعة(٤٦).

٢ - قمم الجبال، وتتبع وزارة الدفاع.

٣ - الشواطئ وحرمها ٤٠٠م باستثناء الضرورات الأمنية كخفر السواحل والقوات البحرية(٤٧)، وأما داخل المدن فحرمها ١٠٠م(٤٨).

٤ - سكك الحديد وحرمها ٢٠٠م من كل جانب(٤٩)، وطرق المواصلات وحرمها ١٠٠م.

٥ - مكان إقامة الشركات أثناء تنفيذ مشاريع الدولة.

٦ - آبار السبيل، ولا مانع أن يخرج لها صك على أنها سبيل ولها حريم ولا تملك.

٧ - الجبال التي يؤخذ منها الرخام أو الرمل الأبيض(٥٠).

٨ - مصادر المياه ومثله البحيرات التي تكون خلف السدود.

٩ - الغابات، وتحددها وزارة الزراعة(٥١).

(٤٦) اللوائح التنفيذية ٣/٢٥٧، التعميم ١٢/١٥٠/ت في ١٣٩٦/٨/٤هـ، التصنيف ١٧٨/١ - ١٧٩، والتعميم ذو الرقم ١٣/ت/٨٧١ في ١٤١٦/١١/٢٠هـ، التصنيف ٤٤٠/٣، والمسابيل لا تملك الأراضي حسب التعميم ذي الرقم ١٢/١١٥٠/ت في ١٣٩٦/٨/٤هـ، التصنيف ١٧٨/١١.
(٤٧) التعميم ذو الرقم ١٣/ت/١١٥٢ في ١٤١٩/١/٢٨هـ.
(٤٨) التعميم ذو الرقم ٨/ت/١٧١، في ١٤٠٩/١١/٣هـ، التصنيف ٢٠٣/١.
(٤٩) التعميم ذو الرقم ٣/١٧٨/ت في ١٣٩١/١٠/١٣هـ، التصنيف ٥٧٣/٢، والتعميم ذو الرقم ١٢/٧٥/ت في ١٤٠٤/٤/٢١هـ، التصنيف ٢٩٢/١ - ٢٩٤.
(٥٠) التعميم ذو الرقم ١٣/ت/١٣٦٧ في ١٤٢٠/٣/١هـ.
(٥١) اللوائح التنفيذية ٣/٢٥٧، والتعميم ذو الرقم ١٢/١٥١، في١٤٠٥/٨/١٤هـ، التصنيف ٢٩٧/١ - ٢٩٩، والتعميم ذو الرقم ٨/ت/٦٣ في ١٤١١/٦/١٩هـ، التصنيف ١٤٣/٣.

١٠ - المحميات التابعة للهيئة الوطنية لحماية الحياة الفطرية وإنمائها.

١١ - خطوط أنابيب النفط وتحلية المياه وحرمها.

١٢ - المقابر، ويمكن للبلدية إخراج صك بوقفيتها؛ لكونها المشرفة عليها.

١٣ - أراضي المشاعر «منى، مزدلفة، عرفات»(٥٢).

١٤ - حمى المشاعر «منى، مزدلفة، عرفات»(٥٣).

١٥ - أراضٍ صدر فيها منع خاص: كأراضي عين زبيدة بمكة(٥٤)، وداخل الدائري الأول في مكة إلا للأوقاف، والمنطقة المركزية في المدينة المنورة، وأراضي بويب والطوقي والخفس والخناصر بالرياض(٥٥)، وأراضي عين العزيزية، والأرض التي بين ذهبان وثول في جدة(٥٦)، والأرض التي تبدأ من جنوب القاعدة البحرية في اتجاه الجنوب بطول ٦٨ كم حتى نهاية محافظة جدة، ومن شاطئ البحر حتى نهاية شارع الواجهة البحرية «الكورنيش» من الشرق(٥٧)، وهذا المنع لا بد أن يكون بأمر سام.

١٦ - الأراضي البيضاء: وهي التي لم تُحْيَ أبداً أو لا أثر للإحياء فيها، فهذه لا بد فيها من استئذان المقام السامي(٥٨) عن طريق الوزارة مع إبداء وجهة نظر القاضي نحوها(٥٩).

(٥٢) المادة ٢٥٩ من نظام المرافعات الشرعية.
(٥٣) اللوائح التنفيذية ٢٥٩/٣.
(٥٤) الأمر السامي ذو الرقم ٢٠٦/م في ١٤١٧/٤/٢٦هـ.
(٥٥) التعميم ذو الرقم ١٢/٦١/ت في ١٤٠٣/٤/٢٢هـ التصنيف ١٩٧/١ - ١٩٨، والتعميم ذو الرقم ١٢/٩١/ت في ١٤٠٥/٥/١٣هـ، التصنيف ٢٠٢/١.
(٥٦) التعميم ذو الرقم ١٢/٥٠/ت في ١٤٠٤/٣/٢١هـ، التصنيف ١٩٨/١، والتعميم ذو الرقم ١٢/٢٠٣/ت في ١٤٠٤/١٢/١هـ، التصنيف ٢٠٠/١.
(٥٧) التعميم ذو الرقم ١١٣/ت/١١٣٩ في ١٤٠٩/١١/١٢هـ، التصنيف.
(٥٨) المادة ٢٥٥ من نظام المرافعات الشرعية، والتعميم ذو الرقم ١٢/٢٠/ت في ١٤٠٢/٩/٢٠هـ، التصنيف ٢٧٥/١ - ١٩٧، ٢٧٦.
(٥٩) اللوائح التنفيذية ٢٥٥/١، والتعميم ذو الرقم ١٢/١٨٩/ت في ١٤٠٤/١١/٩هـ.

المبحث الثالث
حجج الاستحكام على المساجد

- تتقدم بها وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد(٦٠).
- يجرى عليها ما يجري على حجج الاستحكام من الإعلان والمخاطبات.
- تكون البينة على قيام الوزارة أو أحد المحسنين ببنائها ووقفها لإقامة الصلاة فيها جماعة، ولا يشترط في الحجج على المساجد أن يكون الإحياء قبل منع ولي الأمر.
- لا يحكم بثبوت الملكية وإنما تثبت وقفيتها، ويرسل الصك لوزارة الشؤون الإسلامية(٦١).
- قد تشترط وزارة المالية في إجابتها أن يسلم الصك لها أو يكون باسمها، فيصرف النظر عن ذلك، ويعطون حق الاعتراض عملاً بقرار مجلس القضاء الأعلى ذي الرقم ٢/١٧٣ في ١٤١٢/٦/٢٣هـ بتسليم الصك لوزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد، وألا تكون المساجد ملكاً للدولة.

المبحث الرابع
حجج الاستحكام على الأوقاف

- يتقدم بها ناظر الوقف في الأوقاف الخاصة، ووزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف في الأوقاف العامة.
- إذا لم يكن للوقف الخاص ناظر وتقدم من يطلب استخراج صك استحكام له

(٦٠) اللوائح التنفيذية ١١/٢٤٨.
(٦١) التعميم ذو الرقم ١٣/ت/١٣٠٨ في ١٤١٩/١١/٧هـ.

فللمحكمة تفويضه في ضبط الحجة للمطالبة به(٦٢).

- يجري عليها ما يجري على حجج الاستحكام من الإعلان والمخاطبات.

- يتم ضبطها وطلب البينة عليها وسماع المعارضة كما سبق.

- وفي حال ثبوتها لا يحكم بثبوت الملكية لأن الوقف لا يملك، وتكون الصيغة: «فبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي وبينته وإجابات الدوائر فقد ثبت لدي أن العقار المذكور بعاليه من ضمن أوقاف .... -أو من ضمن أعيان وقف ....-، وصرفت النظر عن معارضة .... - في حالة وجود المعارضة-».

المبحث الخامس
حجج الاستحكام على الأنقاض

- إذا كانت الأرض مملوكة لوقف أو شخص والأنقاض (البناء) مملوكة لشخص أو وقف آخر، فيحق لمالك الأنقاض التقدم بطلب حجة استحكام على الأنقاض (البناء) دون الأرض، وهو قليل.

- يجري عليها ما يجري على حجج الاستحكام من الإعلان والمخاطبات.

- يتم ضبطها وطلب البينة عليها وسماع المعارضة كما سبق.

- في حال ثبوتها لا يحكم بثبوت ملكية العقار للمنهي، وإنما يحكم بثبوت ملكية الأنقاض له دون الأرض.

- أن ثبوت ملكية الأنقاض «البناء» لا يعني ثبوت ملكية الأرض.

(٦٢) اللوائح التنفيذية ٢٤٦/٧ المعدلة.

- أن صكوك ملكية الأنقاض «البناء» لا يعول عليها في إفراغ كامل العقار أو نزع ملكيته، وإنما هي حجة في إثبات ملكية الأنقاض «البناء».

- أن هذه الطلبات -غالباً- تكون في الأنقاض المقامة على أراضي الأوقاف.

المبحث السادس
التعديل على حجة الاستحكام

- تتم الكتابة إلى الجهة المصدرة للصك للإفادة عن سريان مفعوله.

- التعديل لا يخلو من حالتين:

المطلب الأول: الحالة الأولى: التعديل غير المؤثر:

ألا يكون في التعديل زيادة أمتار ولا يؤثر في المجاورين والحجة مستكملة لجميع الإجراءات الشرعية والنظامية، فلا حاجة إلى مخاطبة الدوائر الحكومية وتعدل من قبل القاضي ولا ترفع إلى محكمة التمييز، وإذا صرف القاضي النظر عن التعديل وقنع المنهي بذلك فلا ترفع إلى محكمة التمييز، وإن لم يقنع فيعامل وفق تعليمات التمييز(٦٣).

المطلب الثاني: الحالة الثانية: التعديل المؤثر:

أن يكون التعديل بزيادة في أمتار الأطوال أو المساحة أو يؤثر في المجاورين فلا يخلو من:

أ - أن تكون الحجة صادرة من القاضي نفسه، فيطبق بشأنه إجراءات الاستحكام من مخاطبة الدوائر الحكومية والإعلان وفق المادة (٢٥٤) من نظام المرافعات الشرعية، وبعد

(٦٣) اللوائح التنفيذية ٢٥١/٥، والتعميم ذو الرقم ١٣/ت/١٢٠١ في ٢١/٥/١٤١٩هـ.

استكمال ذلك يقوم بضبطها تابعاً لضبط الحجة نفسها، ويثبت التعديل إذا اقتنع بذلك أو يصرف النظر إذا لم يقتنع(٦٤).

ب - أن تكون الحجة صادرة من قاض آخر «كالقاضي المنقول أو المتقاعد أو المتوفى أو تغير الاختصاص المكاني للحجة»، فيطبق بشأنه إجراءات الاستحكام من مخاطبة الدوائر الحكومية والإعلان وفق المادة (٢٥٤) من نظام المرافعات الشرعية، وبعد استكمال ذلك يقوم القاضي بضبطها بعدد جديد في ضبط «الإنهاءات أو الحجج» ويثبت التعديل إذا اقتنع بذلك أو يصرف النظر إذا لم يقتنع(٦٥).

وبعض القضاة: يضبطها تابعة للحجة الأصلية.

والأول أولى عندي.

المطلب الثالث: ضبط التعديل:

١ - تدون إجراءات التعديل في الضبط ثم تنقل إلى الصك إذا لم يحتج الأمر رفع الإجراء إلى محكمة التمييز.

٢ - إذا احتاج إلى رفع الإجراء إلى محكمة التمييز فتدون إجراءات التعديل في الضبط دون التعرض لصك الحجة، ثم ترفع المعاملة مع صورة الضبط وصورة صك الحجة إلى محكمة التمييز، فإذا صدق الإجراء بالتعديل فيتم نقل التعديل وتصديق التمييز على صك الحجة، وإذا صدق الإجراء بصرف النظر عن التعديل فيتم الإشارة إلى ذلك مع تصديق

(٦٤) اللوائح التنفيذية ٢٥١/٦، والتعميم ذو الرقم ١٦٥/٣/ت في ١٤٠٣/١٠/٦هـ، التصنيف ١/ ٢٨٥، ٣/ ٥٨٣.

(٦٥) اللوائح التنفيذية ٢٥١/٤، والتعميم ذو الرقم ١٤٥/٤، والتعميم ذو الرقم ١٤٥/١٢/ت في ١١/٢٧/ ١٤٠٢هـ، التصنيف ١/ ٢٧٨ - ٢٧٩.

التمييز على صك الحجة .

وبعض دوائر محكمة التمييز تطلب نقل نتيجة التعديل على صك الحجة ثم ترفع المعاملة مع صورة الضبط وصك الحجة إلى محكمة التمييز حتى تقوم محكمة التمييز بالتصديق على التعديل الموجود على الحجة .

وبالمنهج الأول أعمل ، وهو أسلم .

المبحث السابع
إثبات الأطوال والمساحة

- يكون الإثبات للصكوك التي لم يذكر فيها أطوال (بالأمتار أو الأذرع) ولا مساحة .
- تتم الكتابة إلى الجهة المصدرة للصك للإفادة عن سريان مفعوله .
- يتقدم المنهي بطلب الإثبات ويرفق صورة من صك الملكية وكروكياً من مكتب هندسي أو مساحي معتمد ، مبيناً فيه «الحدود والأطوال والمساحة الكلية»(٦٦) .
- يقوم القاضي بتطبيق المادة (٢٥٤) من نظام المرافعات الشرعية ، فتتم مخاطبة الدوائر المختصة والإعلان في الجريدة .
- يحيل الأوراق إلى قسم الخبراء مع مساح المحكمة أو البلدية لتقوم بتطبيق الصك والكروكي على الطبيعة .
- بعد ورود الإجابات من الدوائر المختصة بعدم المعارضة يقوم القاضي بضبطها على النحو الآتي :

(٦٦) اللوائح التنفيذية ٢٥١/٧، والتعميم ذو الرقم ١٦٥/٣/ت في ١٤٠٣/١٠/٦هـ التصنيف ٢٨٥/١ ، ٥٨٣/٣.

١ - يذكر الإنهاء ويورد فيه أن المنهي يملك العقار ويذكر موقعه وحدوده ورقم صكه ومصدره وأنه يطلب إثبات الأطوال والمساحة ويبينها بالأمتار(٦٧).

٢ - يطلع القاضي على الصك، ويذكر أنه مطابق لإنهاء المنهي.

٣ - يذكر القاضي إجابة الجهة المصدرة للصك بأنه ساري المفعول.

٤ - يورد القاضي الكروكي المقدم من المنهي ومصادقة قسم الخبراء ومساح المحكمة أو البلدية عليه ومطابقته والصك للطبيعة.

٥ - يقوم القاضي بإثبات الأطوال والمساحة الكلية بالأمتار.

٦ - يرفع الإثبات إلى محكمة التمييز إذا كان الصك الأساسي صادراً من قاضٍ سابق -وهو الغالب- ولو قنع المنهي(٦٨).

٧ - بعد تصديق محكمة التمييز يتم التهميش على صك الملكية بما يلي: «الحمد لله وحده، والصلاة على من لا نبي بعده؛ بعد الإنهاء المقدم من . . . وبعد تطبيق المادة (٢٥٤) من نظام المرافعات الشرعية فأجابت . . . . . . - يذكر إجابة الدوائر المختصة بأرقامها وتواريخها- المتضمنة جميعها عدم المعارضة كما جرى الإعلان في جريدة . . . . . . عدد . . . . صفحة . . . . تاريخ / / ومضت مدة شهرين ولم يتقدم أحد بالمعارضة وبناء على قرار قسم الخبراء ومساح المحكمة رقم . . . . في / / وبعد الاطلاع على الكروكي المقدم من المنهي والمصادق عليه من قبل قسم الخبراء ومساح المحكمة - أو البلدية - فقد ثبت لديَّ أن أطوال ومساحة العقار المملوك بباطن هذا الصك

(٦٧) التعميم ذو الرقم ١١٨/١/ت في ١٤٠٠/٩/٧هـ، التصنيف ١/٢٦٦ - ٢٦٧.
(٦٨) اللوائح التنفيذية ٢٥١/٤، والتعميم ذو الرقم ١٢/١٤٥/ت في ١٤٠٢/١١/٢٧هـ، التصنيف ١/٢٧٨ - ٢٧٩.

هي كما يلي غرباً . . . وشرقاً . . وجنوباً . . وشمالاً . . . والمساحة الكلية . . . . . . وذلك بموجب ما ضبط لدي بعدد . . . . . صفحة . . . جلد وقد صدق ذلك من محكمة التمييز بموجب قرارها رقم . . . . . . وتاريخ / / وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين حرر في / / » .

- هل تطلب بينة على الأطوال والمساحة؟

إن كان المنهي هو صاحب الحجة نفسه فلا يحتاج إلى بينة، وإن كان غير صاحب الحجة فالبينة تكون على تسلسل البيع إلى من بيده العين «إما صكوك مبايعات وإما حصر ورثة»، وذلك لوجود بينة سابقة في حجة الاستحكام الأساسية .

المبحث الثامن
إثبات المساحة الكلية (الإجمالية)

- يكون صك الاستحكام مستكملاً للإجراءات الشرعية والنظامية ويوجد فيه أطوال، لكن المساحة الكلية غير موجودة .

- تتم الكتابة إلى الجهة المصدرة للصك، للإفادة عن سريان مفعوله .

- ففي هذه الحالة لا حاجة إلى تطبيق المادة (٢٥٤) من نظام المرافعات الشرعية .

- يتقدم المنهي بطلب الإثبات ويرفق كروكياً من مكتب هندسي أو مساحي معتمد مبيناً فيه «الحدود والأطوال والمساحة الكلية -كما سبق-» .

- يقوم القاضي بإحالة الأوراق إلى قسم الخبراء مع مساح المحكمة أو البلدية لتقوم

بتطبيق الصك والكروكي على الطبيعة .

- بعد عودة المعاملة من قسم الخبراء يقوم القاضي بضبطها على النحو الآتي :

١ - يذكر الإنهاء ويورد فيه أن المنهي يملك العقار ويذكر موقعه وحدوده وأطواله ورقم صكه ومصدره وأنه يطلب إثبات المساحة الكلية للعقار ويحددها .

٢ - يطلع القاضي على الصك ويذكر أنه مطابق لإنهاء المنهي .

٣ - يذكر القاضي إجابة الجهة المصدرة للصك بأنه ساري المفعول .

٤ - يورد القاضي الكروكي المقدم من المنهي ومصادقة قسم الخبراء ومساح المحكمة أو البلدية عليه ومطابقته والصك للطبيعة .

٥ - يقوم القاضي بإثبات المساحة الكلية للعقار بالأمتار(٦٩) .

٦ - يتم التهميش على صك الملكية بما يلي : «الحمد لله وحده، والصلاة على من لا نبي بعده . بعد الإنهاء المقدم من . . . . . . وبناء على قرار قسم الخبراء ومساح المحكمة ذي الرقم . . . . . . في / / وبعد الاطلاع على الكروكي المقدم من المنهي والمصادق عليه من قبل قسم الخبراء ومساح المحكمة - أو البلدية - فقد ثبت لديَّ أن مساحة العقار المملوك بباطن هذا الصك هي . . . وذلك بموجب ما ضبط لديَّ بعدد . . . . . صفحة . . . . . . جلد . . . . . . وصلى الله وسلم على نبينا محمد وآله وصحبه حرر في / / » .

٧ - إذا كان الصك صادراً من كتابة العدل فإلحاق المساحة الكلية من اختصاص كاتب العدل .

(٦٩) اللوائح التنفيذية ١/٢٥٧.

المبحث التاسع
تغيير الحدود

- يكون صك الاستحكام مستكملاً للإجراءات الشرعية والنظامية وقد تغيرت حدوده كلها أو بعضها .

- تتم الكتابة إلى الجهة المصدرة للصك للإفادة عن سريان مفعوله .

- تغيير الحدود له حالتان :

١ - أن يكون تغيير الحدود بسبب أمر خارج عن إرادة المنهي ، كأن يكون الحد في الصك (جار) ثم تنزع ملكية الجار من قبل جهة حكومية كالبلدية ويصبح الحد شارعاً أو حديقة أو إدارة حكومية ، ففي هذه الحالة تخاطب البلدية لأخذ إفادتها عن ذلك ولا حاجة لتطبيق المادة (٢٥٤) من نظام المرافعات الشرعية ثم يثبت القاضي تغيير الحدود دون الحاجة إلى رفع المعاملة إلى محكمة التمييز .

٢ - أن يكون تغيير الحدود برغبة من المنهي ويؤثر في المجاورين ، ففي هذه الحالة يطبق بشأنه إجراءات الاستحكام من مخاطبة الدوائر الحكومية والإعلان وفق المادة (٢٥٤) من نظام المرافعات الشرعية ، ويرفع إلى محكمة التمييز إذا كان الصك صادراً من قاضٍ سابق أو اعترض أحد المجاورين فيطبق بشأنه تعليمات التمييز (٧٠) .

---

(٧٠) اللوائح التنفيذية ٢٥١/٤ - ٢٥١/٥، والتعميم ذو الرقم ١٤٥/١٢/ت في ١٤٠٢/١١/٢٧هـ، التصنيف ٢٧٨/١ - ٢٧٩، والتعميم ذو الرقم ١٣/ت/١٢٠١ في ١٤١٩/٥/٢١هـ .

المبحث العاشر
إثبات البناء (الأنقاض)

- إثبات البناء يكون من اختصاص كتابة العدل، ويكتفى بالإقرار به من البائع والمشتري عند إجراء البيع(٧١).

- إذا كان إفراغ العقار في المحكمة لوقف أو قاصر أو نحوهما فيكتفى بالإقرار به من البائع والمشتري عند إجراءات الإفراغ.

- يوجد نوع من إثبات البناء لدى المحاكم وهو إذا أراد الشخص تجزئة العمارة إلى وحدات سكنية -شقق- فيتقدم للمحكمة بطلب يبين فيه الحدود الستة لكل شقة «وهي: الشمال والجنوب والغرب والشرق والحد الفوقي والسفلي» وأطوال ومساحة كل شقة وموقعها من حيث الدور والرقم ومحتوياتها من حيث عدد الغرف ومرافقها، حتى يتمكن المالك من بيع كل شقة وحدها، ويبين نسبة ملكية الشقة في الأرض(٧٢).

- يتقدم المنهي بهذا الطلب ويرفق به صورة صك الملكية وصورة فسح البناء وكروكياً صادراً من مكتب هندسي أو مساحي معتمد يبين فيه «الحدود والأطوال والمساحة لكامل العقار والحدود الستة والأطوال والمساحة والمحتويات لكل وحدة سكنية -شقة-».

- تتم الكتابة إلى الجهة المصدرة للصك للإفادة عن سريان مفعوله.

- تتم الكتابة إلى قسم الخبراء مع مساح المحكمة أو البلدية من أجل الوقوف مع المنهي وتطبيق الصك والكروكي على الطبيعة والإفادة عن ذلك.

---

(٧١) اللوائح التنفيذية ٢٥٢/٨، والتعميم ذو الرقم ١٣/ت/٥٧٥ في ١٤٢١/٦/٧هـ.
(٧٢) التعميم ذو الرقم ١٣/ت/١٧٠٠ في ١٤٢١/١٢/٢٩هـ.

- بعد عودة المعاملة من قسم الخبراء يقوم القاضي بضبطها على النحو الآتي :

١ - يذكر الإنهاء ويورد فيه أن المنهي يملك العقار ويذكر موقعه وحدوده وأطواله ومساحته ورقم صكه ومصدره وأنه أقام عليه عمارة مكونة من . . . أدوار كل دور مكون من . . . شقة، ويذكر أرقام الشقق وموقعها من الدور ومحتوياتها ومرافقها وحدودها الستة وأطوالها ومساحتها ونسبة ملكيتها في الأرض ويطلب إثبات ذلك .

٢ - يطلع القاضي على الصك ويذكر أنه مطابق لإنهاء المنهي .

٣ - يذكر القاضي إجابة الجهة المصدرة للصك بأنه ساري المفعول .

٤ - يورد القاضي الكروكي المقدم من المنهي ومصادقة قسم الخبراء ومساح المحكمة أو البلدية عليه ومطابقته والصك للطبيعة .

٥ - يقوم القاضي بإثبات الأنقاض المقامة على الأرض ويذكر عدد الأدوار وأرقام الشقق ومواقعها ومحتوياتها وحدودها الستة وأطوالها ومساحتها ونسبة ملكية كل شقة في الأرض .

٦ - يتم التهميش على صك الملكية بما يلي : «الحمد لله وحده، والصلاة على من لا نبي بعده . بعد الإنهاء المقدم من . . . . وبناء على قرار قسم الخبراء ومساح المحكمة ذي الرقم . . . في / / وبعد الاطلاع على الكروكي المقدم من المنهي والمصادق عليه من قبل قسم الخبراء ومساح المحكمة -أو البلدية- فقد ثبت لدي أن المنهي قام ببناء عمارة على الأرض المملوكة له بباطن هذا الصك مكونة من -يذكر الأدوار والشقق ومحتوياتها وحدودها ومساحتها ونسبة ملكيتها في الأرض- وذلك بموجب ما ضبط لديَّ بعدد . . . صفحة . . . . جلد . . . وصلى الله وسلم على نبينا محمد وآله وصحبه، حرر في / / » .

- لا حاجة إلى تطبيق المادة (٢٥٤) من نظام المرافعات الشرعية في ذلك.

- بعض القضاة: يطلب من المنهي شاهدين ومزكيين في هذه الحالة.

والأول أولى عندي، لأن قرار قسم الخبراء والمساح كافٍ في ذلك.

- قد يطلب المنهي هذا الإثبات دون تحديد نسبة لكل شقة في الأرض، لكونه يرغب بيع مباني الشقة فقط.

المبحث الحادي عشر
تحويل الأطوال (غير المترية) إلى الأمتار

- تختلف وحدات القياس من منطقة إلى أخرى، لكن صدر التعميم ذو الرقم ١١٨/ ١/ ت في ٧/ ٩/ ١٤٠٠هـ بأن تكون وحدة القياس بالمتر وأجزائه(٧٣).

- إن كانت الحجة مستكملة للإجراءات الشرعية والنظامية لكن الأطوال والمساحة بالذراع فلا بد من تحويل الأطوال إلى الأمتار(٧٤).

- إذا كان الصك صادراً من كتابة العدل فتحويل الذرعة من القياس غير المتري إلى القياس المتري إذا لم يترتب عليه زيادة أو نقص فهو من اختصاص كتابة العدل، أما إذا ترتب عليه تغيير في الأطوال أو تغيير في الحدود المجاورة فهو من اختصاص المحكمة(٧٥).

---

(٧٣) اللوائح التنفيذية ١/٢٥٧.

(٧٤) التعميم ذو الرقم ١١٨/١/ت في ١٤٠٠/٩/٧هـ، التصنيف ١/٢٦٦ - ٢٦٧، والتعميم ذو الرقم ٤٨/١٢/ت في ١٤٠٣/٤/٣هـ، التصنيف ٣/٥٨١.

(٧٥) قرار مجلس القضاء الأعلى ذو الرقم ٢٦٧/٤٨ في ١٤١٩/١١/١٨هـ.

- يتقدم المنهي بهذا الطلب ويرفق به صورة صك الملكية وكروكياً صادراً من مكتب هندسي أو مساحي معتمد يبين فيه «الحدود والأطوال والمساحة بالأمتار».

- تتم الكتابة إلى السجلات للإفادة عن سريان مفعول الصك.

- تتم الكتابة إلى قسم الخبراء مع مساح المحكمة أو البلدية من أجل الوقوف مع المنهي وتطبيق الصك والكروكي على الطبيعة والإفادة عن ذلك.

- بعد عودة المعاملة من قسم الخبراء يقوم القاضي بضبطها على النحو الآتي:

١ - يذكر الإنهاء ويورد فيه أن المنهي يملك العقار ويذكر موقعه وحدوده وأطواله ومساحته بالذراع ورقم صكه ومصدره وأنه يطلب تحويل الذراع إلى أمتار.

٢ - يطلع القاضي على الصك ويذكر أنه مطابق لإنهاء المنهي.

٣ - يذكر القاضي إجابة السجلات بأن الصك ساري المفعول.

٤ - يورد القاضي الكروكي المقدم من المنهي ومصادقة قسم الخبراء ومساح المحكمة أو البلدية عليه ومطابقته ومطابقة الصك للطبيعة.

٥ - يقوم القاضي بتحويل الأطوال والمساحة من الذراع إلى الأمتار.

٦ - يتم التهميش على صك الملكية بما يلي: «الحمد لله وحده، والصلاة على من لا نبي بعده، بعد الإنهاء المقدم من.... وبناء على قرار قسم الخبراء ومساح المحكمة ذي الرقم .... في / / وبعد الاطلاع على الكروكي المقدم من المنهي والمصادق عليه من قبل قسم الخبراء ومساح المحكمة -أو البلدية- فقد جرى تحويل أطوال ومساحة العقار المملوك بباطن هذا الصك من الذراع إلى الأمتار فأصبحت كما يلي غرباً... وشرقاً... وجنوباً.. وشمالاً.. والمساحة الكلية... وذلك بموجب ما ضبط لديَّ بعدد.... صفحة....

جلد . . . وصلى الله وسلم على نبينا محمد وآله وصحبه، حرر في / / » .

- لا حاجة إلى تطبيق المادة (٢٥٤) من نظام المرافعات الشرعية في ذلك .

- والذراع يعادل «٤٨سم»(٧٦)، وفي منطقة الإحساء يعادل «٤٠سم» .

- يوجد في الحجاز الذراع المعماري يعادل «٦٥سم» في المدينة و«٧٥سم» في مكة .

- يوجد في المدينة المنورة وحدة قياس تسمى المخزن تعادل اثنين وأربعين متراً مربعاً وخمسة وعشرين بالمائة من المتر المربع .

- يوجد في القصيم وحدة قياس تسمى الشبر بطول «١٥سم» تقريباً، ووحدة قياس تسمى الباع بطول «٣٣سم» تقريباً .

- يوجد في منطقة جازان وحدة قياس تسمى المعاد تعادل ثلاثة آلاف ومائتي متر مربع .

المبحث الثاني عشر
تطبيق المادة (٢٥٤) من نظام المرافعات الشرعية

- يكون صك الحجة مستكملاً للإجراءات الشرعية ولكن لم تطبق المادة (٢٥٤) من نظام المرافعات الشرعية، فقد ذكر في الصك الموقع والحدود والأطوال والمساحة وسبب التملك والبينة على الملكية، ويكون -غالباً- في الصكوك القديمة أو المتفرعة عنها .

- يتقدم المنهي بطلب تطبيق المادة (٢٥٤) من نظام المرافعات الشرعية مرفقاً به صورة صك الملكية ثم تتم مخاطبة الدوائر الحكومية والإعلان حسب المادة المذكورة .

- تتم الكتابة إلى الجهة المصدرة للصك للإفادة عن سريان مفعوله .

(٧٦) ينظر: المقادير الشرعية للكردي ٢٩٦.

- تتم الكتابة إلى قسم الخبراء مع مساح المحكمة أو البلدية من أجل الوقوف مع المنهي وتطبيق الصك على الطبيعة والإفادة عن ذلك .

- فإذا وردت الإجابات بعدم المعارضة يقوم القاضي بضبطها على النحو الآتي :

١ - يذكر الإنهاء ويورد فيه أن المنهي يملك العقار ويذكر موقعه وحدوده وأطواله ومساحته ورقم صكه ومصدره ويذكر أنه لم يطبق على الصك المادة (٢٥٤) من نظام المرافعات الشرعية ويطلب تطبيقها .

٢ - يطلع القاضي على الصك ويذكر أنه مطابق لإنهاء المنهي .

٣ - يذكر القاضي إجابات الجهة المصدرة للصك بأنه ساري المفعول .

٤ - يورد القاضي قرار قسم الخبراء بأن الصك منطبق على الطبيعة .

٥ - يذكر القاضي أنه جرى تطبيق المادة (٢٥٤) من نظام المرافعات الشرعية وتمت مخاطبة الدوائر المختصة ويورد إجابات الدوائر بأرقامها وتواريخها وأنها تتضمن عدم المعارضة .

٦ - يذكر الإعلان في الجريدة وعددها ورقم صفحة الإعلان ومضي المدة «شهرين» وأنه لم يتقدم أحد بالمعارضة .

٧ - يتم التهميش على الصك بذلك ، وصيغتُه : «الحمد لله وحده ، والصلاة على من لا نبي بعده . وبعد الإنهاء المقدم من . . . رقم السجل . . . وبناء على المعاملة المقيدة برقم . . . في / / فقد جرى تطبيق المادة (٢٥٤) من نظام المرافعات الشرعية على العقار المملوك بباطن هذا الصك فأجابت . . . - يذكر أرقام إجابات الدوائر الحكومية وتواريخها - والإعلان في جريدة . . . . عدد . . . . تاريخ . . . . صفحة . . . وصلى

الله وسلم على نبينا محمد وآله وصحبه، حرر في / / ».

- لا يثبت القاضي هنا التملك لكونه ثابتاً بموجب الحجة السابقة ولا حاجة إلى إحضار بينة في هذه الحالة.

- يكون صك الحجة مستكملاً للإجراءات الشرعية وقد طبقت فيها المادة (٢٥٤) من نظام المرافعات، لكن ينقصه إجابة إحدى الدوائر أو الإعلان فيتم عمل الإجراءات السابقة بعد استكمال الناقص من إجابة الدوائر أو الإعلان.

المبحث الثالث عشر
ضم الصكوك وتوحيدها

أ - تضم الصكوك بأربعة شروط هي:

١ - أن يكون المالك للصكوك واحداً سواء أكان فرداً أم مؤسسة أم شركة أم شركاء متفقين على الضمّ.

٢ - أن تكون العقارات متجاورة ليس بينهما فاصل «متلاصقة».

٣ - أن يكون كل صك منها مستكملاً للإجراءات الشرعية والنظامية وساري المفعول.

٤ - موافقة الجهة المختصة (البلدية/ الأمانة) على ذلك(٧٧).

ب - إذا كانت جميع الصكوك صادرة من كتابة العدل فيكون ضمها من قبل كتابة العدل.

ج - إذا كانت جميع الصكوك صادرة من المحكمة فيكون ضمها من قبل المحكمة.

(٧٧) التعميم ذو الرقم ١٣/ت/١٤٢٢هـ في ١٧/٦/١٤٢٢هـ.

د - إذا كانت بعض الصكوك صادرة من المحكمة وبعضها الآخر صادراً من كتابة العدل فيكون ضمها من قبل المحكمة .

هـ - يتقدم المنهي بطلب الضم إلى المحكمة يرفق به صور الصكوك وكروكياً صادراً من مكتب هندسي أو مساحي معتمد يبين فيه «الحدود والأطوال والمساحة لكل صك وحده ثم الحدود والأطوال والمساحة لجميع العقارات بعد الضم ، ولا بد من تطابق مجموع المساحة الجديدة مع مجموع المساحات السابقة» .

و - تتم الكتابة إلى الجهة المصدرة للصك للإفادة عن سريان مفعوله .

ز - يقوم القاضي بالكتابة إلى قسم الخبراء أو مساح المحكمة أو البلدية من أجل تطبيق الصكوك والكروكي على الطبيعة .

ح - إذا وردت المعاملة من قسم الخبراء يقوم القاضي بضبطها ويذكر ما يلي :

١ - يذكر الإنهاء ويورد فيه أن المنهي يملك العقار ويذكر موقعه وحدوده وأطواله ومساحته ورقم صكه ومصدره وأنه يملك بجواره العقار الثاني ويحدد جهته بالنسبة للعقار الأول ويذكر موقعه وحدوده ومساحته ورقم صكه ومصدره ، ويطلب ضم الصكين «ومثله العقار الثالث إن وجد ويطلب ضم الصكوك» .

٢ - يطلع القاضي على الصكوك ويذكر أنها مطابقة لإنهاء المنهي .

٣ - يذكر القاضي إجابات الجهات المصدرة للصكوك بأنها سارية المفعول .

٤ - يورد القاضي الكروكي المقدم من المنهي ومصادقة قسم الخبراء ومساح المحكمة أو البلدية عليه ومطابقته ومطابقة الصكوك للطبيعة .

٥ - يقوم القاضي بإثبات ضم الصكوك ، وأن الأطوال والمساحة للعقارات بعد الضم

هي . . . .

٦ - يقوم القاضي بإخراج صك بذلك ثم يهمش على كل صك من صكوك الملكية بما يلي: «الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، فقد جرى ضم العقار المملوك بباطن هذا الصك مع العقار المجاور له من الجهة . . . بموجب الصك الصادر مني برقم . . . وتاريخ / / وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، حرر في / / ».

٧ - إذا كان في العقار وقف أو قاصر فيرفع لمحكمة التمييز(٧٨).

المبحث الرابع عشر
تحويل الملك من زراعي إلى سكني

- تتم الكتابة إلى الجهة المصدرة للصك للإفادة عن سريان مفعوله.
- إذا كان الصك صادراً من كتابة العدل فيتم التحويل من كاتب العدل.
- إذا كان الصك صادراً من المحكمة فيتم التحويل من المحكمة.
- المقصود به أن يقوم المنهي بتحويل الملك إلى سكني حتى يتمكن من تخطيطه قطعَ أراضٍ سكنيةً يمكن بيعها.
- التحويل له حالتان:

الأولى: أن يكون الملك داخل النطاق العمراني، فيشترط موافقة البلدية.

الثانية: أن يكون الملك خارج النطاق العمراني، فيشترط موافقة الزراعة والبلدية.

(٧٨) التعميم ذو الرقم ١٣/ت/١٤٢٢ في ١٧/٦/١٤٢٢هـ

- يمكن أن يتقدم المنهي بالطلب للمحكمة ويرفق به صورة الصك .

- تتم الكتابة على الطلب إلى البلدية أو إلى الزراعة والبلدية لأخذ موافقتهما على ذلك .

- إذا وردت المعاملة بالموافقة فيقوم القاضي بضبطها على النحو الآتي :

١ - يضبط الإنهاء ويتضمن ملكية المنهي للمزرعة ويذكر موقعها وحدودها وأطوالها ومساحتها وصك الملكية ومصدره ويطلب تحويل الملك من زراعي إلى سكني .

٢ - يطلع القاضي على صك الملكية ويذكر أنه مطابق لإنهاء المنهي .

٣ - يذكر القاضي إجابة الجهة المصدرة للصك بأن الصك ساري المفعول .

٤ - يورد القاضي إجابة البلدية أو إجابة البلدية والزراعة بالموافقة على التحويل .

٥ - يقوم القاضي بتحويل الملك من زراعي إلى سكني .

٦ - إذا كان الملك وقفاً أو وصية أو لصالح قُصَّرٍ فيذكر القاضي تحقق الغبطة والمصلحة في تحويله من زراعي إلى سكني .

٧ - يقوم القاضي بالتهميش على الصك بما يلي : «الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، بناء على الإنهاء المقدم من . . . وبناء على موافقة البلدية بخطابها ذي الرقم . . . والتاريخ / / - أو بناء على موافقة البلدية بخطابها ذي الرقم . . . والتاريخ / / والزراعة بخطابها ذي الرقم . . . . . وتاريخ / / - فقد جرى تحويل الملك المذكور بباطن هذا الصك من زراعي إلى سكني، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى اله وصحبه أجمعين، حرر في / /).

- وقد يتقدم المنهي إلى البلدية مباشرة، وبعد موافقتها تحيل المعاملة إلى المحكمة، وإذا كان الأمر يتطلب موافقة الزراعة فتتم مخاطبتها من قبل البلدية ثم تحيلها البلدية إلى المحكمة

ويتم إجراء اللازم .

- قد يكون التحويل لكامل الملك، وقد يكون لجزء منه .

المبحث الخامس عشر
إثبات تملك عقار مؤقت

- ترد الطلبات بذلك من الدفاع المدني أو الإمارة .
- تكون في حالة حدوث الجوائح «السيول، الزلازل، البراكين، الحريق» .
- المقصود بها إثبات ملكية المنهي للعقار بعد تلفه من أجل تعويضه .
- يضبط هذا الإثبات في نماذج مخصصة له، ولا يضبط في الضبط المفتوح .
- لا حاجة إلى تطبيق المادة (٢٥٤) من نظام المرافعات الشرعية لهذا الإثبات .
- يحضر المنهي شاهدين مع مزكيين ، ويتم تدوين الإنهاء مع شهادة الشاهدين وتزكيتهما وإثبات ذلك وبعثه إلى الجهة التي طلبته .

المبحث السادس عشر
إثبات تملك بناء مؤقت على أرض في المشاعر

- هذا خاص بالمباني في منى ومزدلفة وعرفات .
- ترد الطلبات بذلك من الدفاع المدني أو الإمارة أو هيئة تطوير منى أو الأمانة، ولا يقبل الطلب إلا من جهة مختصة(٧٩) .

(٧٩) اللوائح التنفيذية ٢٥٩/٦.

- المقصود به تعويض صاحب المبنى عن ذلك .
- يضبط هذا الإثبات في نماذج مخصصة له ، ولا يضبط في الضبط المفتوح .
- لا حاجة إلى تطبيق المادة (٢٥٤) من نظام المرافعات الشرعية لهذا الإثبات .
- يحضر المنهي شاهدين مع مزكيين ، ويتم تدوين الإنهاء مع شهادة الشاهدين وتزكيتهما وإثبات ذلك وبعثه إلى الجهة التي طلبته .
- عند استلام المنهي للتعويض يتم التهميش على الصك بذلك .

المبحث السابع عشر
تمييز حجج الاستحكام

١ - إذا صرف النظر عن معارضة الجهة الحكومية على حجة استحكام فترفع إلى محكمة التمييز ، ولا عبرة بقناعة مندوب الجهات الحكومية(٨٠) .

٢ - إذا لم تجب الجهة الحكومية على حجة الاستحكام ومضت ستون يوماً فتعتبر معارضة ، وترفع الحجة إلى محكمة التمييز(٨١) .

٣ - إذا أجابت الجهة الحكومية بالموافقة على بعض الحجة وسكتت عن الباقي فتعتبر معارضة على الباقي وترفع الحجة إلى محكمة التمييز(٨٢) .

٤ - إذا صرف النظر عن معارضة أحد المواطنين ولم يقتنع بذلك فيطبق بشأنه تعليمات التمييز .

---

(٨٠) اللوائح التنفيذية ٢٥٦/١.
(٨١) اللوائح التنفيذية ٢٥٦/١.
(٨٢) اللوائح التنفيذية ٢٥٤/٥.

٥ - إذا ظهر للقاضي ما يستوجب إعادة النظر في حجة الاستحكام الصادرة من غيره بالإلغاء أو التعديل أو التكميل فينهي ذلك بالوجه الشرعي ويرفع ما يجريه إلى محكمة التمييز(٨٣)، أما إذا كان التعديل لا يؤثر في الأطوال ولا المساحة ولا المجاورين فلا يرفع لمحكمة التمييز.

٦ - صكوك حجج الاستحكام التي فُقِدَ ضبطها وسِجِلُّها، أو ليس لها ضبط ولا سجل ترفع إلى محكمة التمييز لتقرير ما يلزم بشأنها(٨٤).

٧ - صور صكوك حجج الاستحكام التي فقد ضبطها أو سجلها أو ليس لها ضبط أو سجل تعرض صورة الصك مع صورة ضبطه أو صورة سجله على محكمة التمييز لتقرير ما يلزم بشأنها(٨٥).

٨ - إذا تعذر مقابلة الصك على سجله -وذلك لتلف السجل- فيرفع أصل الصك مع صورة ضبطه إلى محكمة التمييز لتقرير ما تراه بشأنه(٨٦).

٩ - صكوك حجج الاستحكام التي لها ضبط ولا سجل لها، أو لها سجل ولا ضبط لها، يتم رفع صورة من الضبط أو السجل مع الصك إلى محكمة التمييز لتقرير ما تراه بشأنها(٨٧).

١٠ - إذا طلب من القاضي إكمال أو تعديل حجة استحكام لها ضبط وسجل ولم يعثر

---

(٨٣) اللوائح التنفيذية ٢٥١/٤، والتعميم ذو الرقم ١٤٥/١٢/ت في ١٤٠٢/١١/٢٧هـ، التصنيف ٢٧٨/١ - ٢٧٩.
(٨٤) اللوائح التنفيذية ٩/٢٥٢.
(٨٥) اللوائح التنفيذية ١١/٢٥٢.
(٨٦) اللوائح التنفيذية ١٢/٢٥٢.
(٨٧) اللوائح التنفيذية ١٣/٢٥٢.

على المعاملة الأساس أو بعضها، وظهر للقاضي ما يوجب التحقق فعليه رفعها لمحكمة التمييز لتقرير ما تراه(٨٨)، ومثله لو فقدت المعاملة.

١١ - كل صك يعرض على المحاكم وكتابات العدل يتضمن تملكاً في أحد المشاعر «منى، مزدلفة، عرفات» فلا بد من عرضه على محكمة التمييز(٨٩).

١٢ - كل خصومة في عقار داخل المشاعر «منى، مزدلفة، عرفات» ترفع نتيجتها لمحكمة التمييز قنع الطرفان أو لم يقنعا(٩٠).

١٣ - كل صك استحكام أخرج خارج الولاية المكانية للقاضي يرفع لمحكمة التمييز.

المبحث الثامن عشر
المسائل المتعلقة بحجج الاستحكام

المطلب الأول: إذن الإمام في الإحياء:

الفرع الأول: أقوال العلماء:

اختلف العلماء في ذلك على ثلاثة أقوال هي:

القول الأول: أن الإحياء لا يشترط فيه إذن الإمام، فمن أحيى أرضاً مواتاً بلا إذن من الإمام ملكها، وهو مذهب أبي يوسف ومحمد من الحنفية والشافعية والحنابلة.

القول الثاني: أنه يشترط إذن الإمام، سواء أكانت الأرض الموات قريبة من العمران أم بعيدة، وهو مذهب الإمام أبي حنيفة.

(٨٨) اللوائح التنفيذية ٢٢٥٢/١٤ المعدلة.
(٨٩) اللوائح التنفيذية ٢/٢٥٩.
(٩٠) اللوائح التنفيذية ٥/٢٥٩.

القول الثالث: أنه يشترط إذن الإمام في القريب قولاً واحداً، وهو مذهب المالكية.

ولهم في البعيد طريقان:

طريق اللخميّ وابن رشد: أنه لا يفتقر لإذن الإمام.

والطّريق الآخر: أنه يحتاج للإذن.

والمفهوم من نصوص المالكية أن العبرة بما يحتاجه الناس وما لا يحتاجونه، فما احتاجوه فلا بد فيه من الإذن، وما لا فلا.

الفرع الثاني: الأدلة:

أدلة القول الأول: احتج الجمهور:

أ - عموم قوله ﷺ: «من أحيى أرضاً فهي له»(٩١).

ب - لأن هذه عين مباحة فلا يفتقر ملكها إلى إذن الإمام، كأخذ الحشيش والحطب.

أدلة القول الثاني: احتج أبو حنيفة:

أ - بقوله ﷺ: «ليس للمرء إلا ما طابت به نفس إمامه»(٩٢).

ب - أن هذه الأراضي كانت في أيدي الكفرة ثم صارت في أيدي المسلمين، فصارت فيئاً، ولا يختص بالفيء أحد دون رأي الإمام، كالغنائم.

(٩١) أورده البخاري معلقاً بصيغة التضعيف، وعن عمر بصيغة الجزم ٢/٨٢٢، وأخرجه الإمام أحمد مسنداً ٢٣/٨، وأبو داود والترمذي برقم ١٣٧٩، وابن حبان بالرقم ٥٢٠٥، والبيهقي ٦/١٤٨، وابن حجر في تغليق التعليق ٢/٣١٠، ومالك في الموطأ ٢/٧٤٣، وقال الشيخ ابن باز هو ضعيف، وأحسن منه حديث البخاري «من سبق إلى ما لم يسبق إليه مسلم فهو أحق به».

(٩٢) رواه الطبراني في الكبير والأوسط، وفيه عمرو بن واقد، وهو متروك «مجمع الزوائد ٥/٩٦»، وأخرجه البيهقي في المعرفة، في باب إحياء الموات بهذا الإسناد ثم قال: وهو منقطع بين مكحول ومن فوقه ورواية عن مكحول مجهول، وهذا إسناد لا يحتج به. انتهى، وهذا السند وارد على الطبراني فإنه قال: في «معجمه الأوسط»: لا يروى هذا الحديث عن معاذ وحبيب إلا بهذا الإسناد انتهى، ولو قال: لا نعلم لكان أسلم له والله أعلم، نصب الراية ٣/٤٣١.

ج - أن إذن الإمام يقطع المشاحة.

دليل القول الثالث: حاجة الناس للقريب دون البعيد.

الفرع الثالث: سبب الخلاف: هو قوله ﷺ: «من أحيى أرضاً ميتة فهي له» هل قاله بصفته مفتياً أو بصفته إماماً، فمن قال: إن هذا القول بصفته مفتياً - لم يشترط إذن الإمام في الإحياء، ومن قال: إن هذا القول بصفته إماماً - اشترط إذن الإمام في الإحياء(٩٣).

المطلب الثاني: الشهادة على الأطوال والمساحة في الحجج:

هل يشهد الشهود في الحجج على الأطوال والمساحة؟ للقضاة فيها ثلاثة مناهج هي:

المنهج الأول: لا بد أن يشهد الشهود على الأطوال والمساحة، لأنه أدق.

المنهج الثاني: لا بد أن يشهد الشهود على الأطوال دون المساحة، لأن الشهادة على الأطوال من تمام الشهادة، خاصة إذا كان المنهى به محاطاً بأراض موات، أما المساحة فلا يشهد عليها لأنها تعرف بطريقة حسابية هندسية.

المنهج الثالث: لا يشترط ذلك، للأسباب التالية:

١ - أنه يؤدي إلى تلقين الشهود، وقد قرر الفقهاء عدم جواز تلقين الشاهد، لأن الشهادة تبنى على الرؤية والعلم.

٢ - أن هذا يعرف عن طريق أهل الخبرة، ويكفي في ذلك الكروكي المعد أو المصادق عليه من قبل مساح المحكمة أو البلدية.

٣ - قال البهوتي: «وإن ادعى داراً بيَّن حدودها وموضعها إن لم تكن مشهورة عند

(٩٣) ينظر: حاشية ابن عابدين ٥/٣٨٢، وكنز الدقائق ٦/٣٥، ومواهب الجليل ٦/١١ - ١٢، وحاشية الدسوقي ٤/٦٩، والفروق للقرافي ١/٢٠٧، والإقناع على الخطيب ٣/١٩٥، والمغني ٥/٥٦٦، والموسوعة الفقهية ٢/٢٤١ - ٢٤٢.

القاضي والخصمين بما يغني عن البيان، قال الغزي: إن كانت في عقار ذكر البلد والمحلة والسكة - وهي الزقاق - والحدود»(٩٤).

٤ - قال ابن أبي الدم: «ثم يقول: إنه مالك حائز مستحق مستوجب لجميع الدار الفلانية، ويذكر بلدها ومحلتها وحدودها الأربعة»(٩٥).

٥ - قال أحمد إبراهيم: «ولو ذكر الشهود الحدود وغلطوا في المساحة قبلت شهادتهم، وذلك أن الحدود هي التي يتناولها حس الشاهد بالمعاينة، وأما مقدار المساحة فإنه يكون بعلم مستفاد من كسب لا يكلفه الشاهد، والجهل به أو الخطأ فيه لا يغير موقع العقار»(٩٦).

٦ - جاء في مجلة الأحكام المادة «١٦٩١»: «يلزم في الشهادة بالعقار بيان حدوده، ولكن إذا لم يذكر الشاهد حدود المشهود به وتعهد بإراءته وتعيينه في محله فيذهب إلى محله لإراءته»، ومثله المادة «١٦٢٣» والمادة «١٦٩٢»(٩٧).

وبه أعمل، وهو أظهر.

المبحث التاسع عشر
فوائد تتعلق بالموضوع

الأولى: صكوك حجج الاستحكام الصادرة على عقار خارج عن ولاية المحكمة المكانية ترفع إلى وزارة العدل لإجراء اللازم نحوها(٩٨).

(٩٤) كشاف القناع ٦/٣٤٤.
(٩٥) أدب القضاء ٥٥٢.
(٩٦) طرق الإثبات الشرعية ١٤٧.
(٩٧) مجلة الأحكام العدلية ٣٤١.
(٩٨) اللوائح التنفيذية ٢٥٢/٦.

الثانية: صور صكوك حجج الاستحكام التي فقد ضبطها وسجلها أو ليس لها ضبط ولا سجل أصلاً تُعَدُّ ملغاة ولا حاجة لعرضها على محكمة التمييز(٩٩).

الثالثة: أين تضبط حجج الاستحكام؟

للقضاة فيها منهجان هما:

المنهج الأول: أنها تضبط في الضبط الإنهائي، لكونها من القضايا الإنهائية، وهذا عليه غالب المحاكم في مناطق الرياض والشرقية والقصيم وحائل والجوف وتبوك والحدود الشمالية، نظراً لقلة الاستحكامات فيها.

المنهج الثاني: أنها تضبط في ضبط مستقل يسمى ضبط حجج الاستحكام، وهذا عليه غالب المحاكم في مناطق مكة المكرمة والمدينة المنورة وعسير والباحة وجازان ونجران، نظراً لكثرة الاستحكامات فيها.

ولا تعارض بين المنهجين، فإذا كانت حجج الاستحكام قليلة فيؤخذ بالأول وإلا أخذ بالثاني.

الرابعة: إذا وردت حجج الاستحكام من المقام السامي بالإذن في سماع دعوى المنهي ضد دائرة حكومية فأين تضبط حجج الاستحكام؟ للقضاة فيها منهجان، هما:

المنهج الأول: أنها تضبط في الضبط الحقوقي ويصدر فيها صك مستقل وبعد تصديقه من محكمة التمييز يتم ضبط الحجة في ضبط الحجج ويخرج به صك مستقل.

المنهج الثاني: أنها تضبط في ضبط الحجج مرة واحدة وتدخل الدعوى ضم إجراءات الحجة ويخرج بها صك واحد، وهذا أولى عندي.

الخامسة: المعارضة على حجة الاستحكام أثناء نظر الحجة وقبل اكتسابها القطعية تضبط

(٩٩) اللوائح التنفيذية ٢٥٢/١٠.

في ضبط الحجة نفسها «الإنهائي أو ضبط الحجج»، وبعد خروج الحجة تضبط في ضبط القضايا الحقوقية(١٠٠).

السادسة: الإجراءات في المباحث «السادس/ السابع/ الثامن/ التاسع/ العاشر/ الحادي عشر/ الثاني عشر/ الرابع عشر» لا يخرج بها صك مستقل، وإنما يتم التهميش على الصك الأساسي وبعثه لمصدره لنقل التهميش، وبعد عودته يسلم للمنهي(١٠١).

السابعة: يحق لأحد الشركاء في عقار طلب حجة استحكام له ولشركائه ولو لم يكن معه وكالة من بقية الشركاء سواء أكان الاشتراك عن طريق الإرث أم غيره، وتصدر الحجة في العقار الموروث باسم الورثة إن أمكن وإلا صدرت باسم مورثهم، وأما العقار المشترك من غير الإرث فتصدر الحجة باسم جميع الشركاء مع إيضاح نصيب كل شريك(١٠٢).

الثامنة: التعديل والتهميش يلحق بصكوك حجج الاستحكام، ولا يلحق بوثائق التملك وصكوك الخصومة(١٠٣).

التاسعة: إذا كان للمنهي عقارات متلاصقة بحدود واحدة فيخرج بها حجة استحكام واحدة إذا طلب ذلك، وإذا كان بيده حجة استحكام على عقار وله عقار ملاصق له ورغب إلحاقه بالحجة السابقة فلا يمكَّن من ذلك وله طلب حجة استحكام مستقلة على العقار الملاصق(١٠٤).

العاشرة: إذا كان الشخص مالكاً للبناء دون الأرض بموجب حجة استحكام فلا بد أن

---

(١٠٠) اللوائح التنفيذية ٣/٢٥٦، والتعميم ذو الرقم ٨/ت/١٢٤، في ١٤١٠/٨/٩هـ، التصنيف ٣١١٧/١ - ٣١٨.

(١٠١) التعميم ذو الرقم ١٢/٩٨/ت في ١٣٩٤/٥/٢٨هـ، التصنيف ٢٣٩/١ - ٢٤٠.

(١٠٢) اللوائح التنفيذية ١/٢٥٢، ٤/٢٥٢.

(١٠٣) اللوائح التنفيذية ٧/٢٥١.

(١٠٤) اللوائح التنفيذية ٢/٢٥٣/ب - ج.

يثبت ملكيته للأرض بموجب إجراءات حجة استحكام جديدة(١٠٥).

الحادية عشرة: لا يقبل طلب حجة الاستحكام إلا إذا كان العقار تحت يد المنهي، وعليه لو كان العقار تحت يد دائرة حكومية أو شخص آخر فعليه التقدم بدعوى ضد صاحب اليد، فإذا صدر الحكم برفع اليد وأحقية المنهي بالعقار يتقدم بطلب الحجة(١٠٦).

الثانية عشرة: هل يملك مندوب الجهة الحكومية المعارِضة الصلحَ مع المنهي، مثالاً: لو اعترضت الجهة على حرم الطريق وطلبت كونه أربعين متراً فوافق المنهي على كونه ثلاثين متراً فوافق المندوب على ذلك»، فهل يكتفي بموافقة المندوب أو لا بد من خطاب رسمي من جهته؟ وهل يجب رفع هذا الصلح إلى محكمة التمييز لتدقيقه أو لا؟

الجواب: لا بد أن يحضر المندوب خطاباً رسمياً من جهته بالموافقة على الصلح المذكور وانتهاء معارضته على الإنهاء، فإذا أحضر ذلك فلا حاجة لرفعه لمحكمة التمييز، وإذا لم يحضر فالمعارضة باقية بحالها ولا عبرة بالصلح مع المندوب.

الثالثة عشرة: إذا تقدم شخص بدعوى يطلب فيها فرز نصيبه من عقار مملوك بصك، فلا يحكم له بالفرز إلا بموجب مخطط معتمد من الجهة المختصة، ويكون الصك صالحاً للإفراغ(١٠٧).

هذا ما تيسر جمعه وتدوينه في الموضوع، والله الموفق والهادي إلى سواء السبيل، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

---

(١٠٥) اللوائح التنفيذية ٢٥٢/٧، والتعميم ذو الرقم ١٥٣/١٢/ت في ١٣٩٤/٨/٣هـ، التصنيف ٢٤٢/١ – ٢٤٣.

(١٠٦) اللوائح التنفيذية ١٥/٢٥٢، المعدلة.

(١٠٧) التعميم ذو الرقم ١٣/ت/١١٤٤ في ١٤١٩/١/٢هـ.